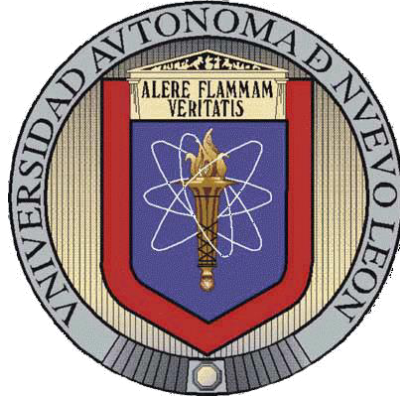


**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**



**TESIS**

**PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE LO INFORMAL A LO FORMAL.  
LAS COLONIAS DIVISIÓN DEL NORTE Y PROMOTORES  
SOCIALES DEL MUNICIPIO DE DURANGO.**

**PRESENTA**

**ALDO ULISES CRUZ GARCÍA**

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRÍA EN CIENCIAS CON  
ORIENTACIÓN EN ASUNTOS URBANOS.**

**JUNIO 2016**

## Firmas

---

Dra. María del Socorro Arzaluz Solano  
Directora de tesis

---

Dr. Esteban Picazzo

---

Dr. Alejandro García

## DEDICATORIA

A mi familia, mis padres: Francisco Cruz Cobos y María Ignacia García Ávila por darme la vida y porque siempre me han apoyado e impulsado a seguir adelante, a mis hermanos: Francisco Cruz García y Daniel de Jesús Cruz García que han sido mis amigos y compañeros de aventura y viajes, a mi cuñada: Aidé Heredia Telles por apoyarme en Monterrey y por ser la nueva integrante de la familia.

A mis abuelos, Gregorio García Pérez y Silvestra Ávila Rueda porque siempre me animaron a seguir adelante, a mi abuela María Mónica Cobos Castillo que sé que está orgullosa de mi.

A mis amigos: Ana María García Soto, Víctor Emmanuel Rocha Ruíz, Pamela Xitlali Ortega Reyes, José Luís Santana Carillo, Arturo Rubio Hernández, Elan Gabriel Serrano Guzmán, Alejandra Gurrola Soto y Juan Arturo Villegas Flores, Héctor Terrones Márquez, Jairo Michael Cervantes Freyre y Annhel Karina Lerma Vázquez, con quienes he pasado de los mejores momentos de mi vida.

A mis amigos: Itsaso, Juan y Serim que formaron parte de esto por seis meses pero siempre formarán parte de mi vida.

## AGRADECIMIENTOS

A mi familia por darme siempre el apoyo e impulso que necesito.

A la Universidad Autónoma de Nuevo León en especial a la Facultad de Arquitectura por darme la oportunidad de cursar la maestría de este programa.

A mi asesora la Doctora María del Socorro Arsaluz Solano por tomarse el tiempo de apoyarme y guiarme en este arduo proceso.

A CONACYT por apoyarme durante el proceso.

A todos los profesores de la UANL así como de la UPM que me compartieron sus conocimientos

# Índice

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA. ....	1
1.1    Introducción. ....	1
1.2 Preguntas de investigación. ....	3
1.2    Objetivos. ....	4
1.3    Hipótesis. ....	5
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO. ....	6
2.1    Introducción. ....	6
2.2    Precariedad urbana ....	8
2.2.1    Pobreza urbana. ....	8
2.2.1.2 Migración. ....	16
2.3    La gestión urbana en los procesos de urbanización ....	19
2.3.1    Gestión urbana ....	19
2.3.2    Los procesos de urbanización informal y formal. ....	23
2.3.3    La autoconstrucción como acceso a la vivienda. ....	32
2.3.4    El régimen de propiedad ....	36
CAPITULO 3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONES DE VIVIENDA FEDERAL Y ESTATAL. ....	40
3.1    Ley de Vivienda Federal ....	41
3.1.1    Ley de Vivienda del Estado de Durango ....	43
3.1.2    Instituciones y políticas de vivienda a nivel Nacional y Estatal. ....	45
CAPÍTULO 4. METODOLOGÍA. ....	50

4.1	Introducción. ....	50
4.2	Contexto y caracterización urbana del estado, municipio y localidad de Durango. ....	52
4.2.1	Introducción .....	52
4.2.2	Historia y localización del estado de Durango. ....	52
4.2.3	Política .....	54
4.2.4	Demografía .....	55
4.2.5	Municipio y localidad de Durango. ....	58
4.2.6	Evolución de vivienda a nivel estatal, municipal y localidad. ....	59
4.2.7	Análisis de marginación de Durango .....	70
4.3	Selección del universo.....	74
4.4	Indicadores sociodemográficos y de servicios públicos .....	75
4.4.1	Indicadores sociodemográficos.....	75
4.4.2	Indicadores de servicios públicos en viviendas particulares.....	81
4.5	Instrumentos. ....	90
4.6	Tamaño de la muestra. ....	90
4.7	Conceptualización de variables a medir.....	93
4.7.1	Operacionalización de las variables.....	94
4.7.2	Estructura y aplicación del instrumento.....	94
CAPÍTULO 5. RESULTADOS.....		105
5.1	Migración. ....	105
5.2	Educación básica. ....	106
5.3	Género del jefe o jefa del hogar. ....	107
5.4	Económicos. ....	108

5.5	Servicios públicos. ....	111
5.6	Gestión urbana.....	114
5.7	Matriz de evaluación. ....	117
CAPITULO 6. CONCLUSIONES .....		119
CAPÍTULO 7. ANEXO METODOLÓGICO.....		124
Anexo I. Operacionalización de las variables .....		124
Anexo II. Estado actual colonia Promotores Sociales.....		127
Anexo III. Estado actual colonia División del Norte. ....		128
Anexo IV. Siglas .....		129
8.	BIBLIOGRAFÍA. ....	130

## **Tablas.**

Tabla 1. Identificación de viviendas en condición de pobreza .....	14
Tabla 2. Viviendas en condición de marginación o rezago social y pobreza .....	18
Tabla 3 Nombre de los asentamientos informales según características que presentan .....	26
Tabla 4 Formas de producir vivienda. ....	42
Tabla 5 Instituciones de financiamiento de vivienda para personas de bajos ingresos. ....	49
Tabla 6 Estados colindantes con Durango .....	54
Tabla 7 Historia política de los presidentes municipales de Durango .....	55
Tabla 8 Indicadores de viviendas particulares habitadas en el estado, municipio y localidad de Durango.....	69
Tabla 9 Indicadores de vivienda y de población por AGEB en colonias caso de estudio .....	89
Tabla 10 Conceptualización de las variables a medir.....	93
Tabla 11 Tabla cruzada, ingresos según el tipo de empleo de los jefes de familia .....	110
Tabla 12 Matriz de evaluación de colonias caso de estudio .....	118

## **Figuras.**

Figura 1 Esquema metodológico .....	51
Figura 2 Localización geográfica del estado de Durango.....	53
Figura 3 Densidad de población por estados de México .....	56
Figura 4 Rangos de población y densidad por municipio.....	58
Figura 5 Marginación y densidad de población por AGEB en la localidad de Durango.....	72
Figura 6 Universo de la investigación .....	74
Figura 7 Indicadores de migración, procedencia de habitantes .....	76
Figura 8 Indicadores de educación, población de 15 años y más con educación básica completa.....	78
Figura 9 Indicadores sociales, género en la jefatura del Hogar .....	79
Figura 10 Indicadores económicos, población ocupada y desocupada.....	80
Figura 11 Viviendas con piso de tierra .....	82



Figura 12 Viviendas que no cuentan con agua entubada dentro de la vivienda .....	83
Figura 13 Viviendas que no disponen de conexión a la red de drenaje .....	84
Figura 14 Viviendas que no disponen de excusado .....	85
Figura 15 Viviendas que disponen de refrigerador.....	86
Figura 16 Viviendas que disponen de lavadora .....	87

## Gráficos

Gráfico 1 Porcentaje de población de los municipios más poblador de Durango .....	57
Gráfico 2 Evolución de la población por género y total del municipio y localidad de Durango 1990-2010 .....	59
Gráfico 3 Evolución de los hogares y viviendas particulares en la localidad y municipio de Durango.....	61
Gráfico 4 Viviendas particulares sin agua entubada y con piso de tierra en porcentajes (2000-2010).....	62
Gráfico 5 Viviendas que no disponen de excusado y sin drenaje (2000-2010).....	64
Gráfico 6 Viviendas que no disponen de energía eléctrica ni de refrigerador (2000-2010) ..	65
Gráfico 7 Viviendas que no disponen de Lavadora (2000-2010) .....	67
Gráfico 8 Origen del jefe o jefa de familia en la colonia Promotores Sociales .....	106
Gráfico 9 Nivel escolar del jefe/jefa de familia .....	107
Gráfico 10 Género del jefe de familia.....	108
Gráfico 11 Estatus de ocupación del jefe/jefa de familia .....	109
Gráfico 12 Ingresos del jefe/jefa de familia.....	110
Gráfico 13 Actividad laboral más común en personas con autoempleo .....	111
Gráfico 14 Estatus legal del suministro de energía eléctrica .....	112
Gráfico 15 Gestión de servicios públicos .....	113
Gráfico 16 Posesión de título oficial de propiedad.....	114
Gráfico 17 Derecho a crédito para vivienda .....	115
Gráfico 18 Preferencia de habitar una vivienda de interés social.....	116

## Resumen

Esta investigación trata de entender los procesos que se desarrollan en una urbanización informal, desde su inicio hasta su posterior consolidación y formalización, por otro lado, conocer los factores que llevan a la población a tomar la decisión de habitar y/o formar parte de estos asentamientos. La investigación se llevó a cabo en la ciudad de Durango, teniendo como casos de estudio dos colonias de origen irregular, la más antigua pionera en la ciudad ya formalizada mientras que la más reciente aún se encuentra en proceso de consolidación esto a modo de comparar los procesos, factores y características de la población. Se utilizaron diferentes instrumentos de investigación: encuestas, entrevistas, así como análisis de indicadores manejados por instituciones como; INEGI, CONEVAL Y CONAPO. Concluyendo que la informalidad en la vivienda viene relacionada con una informalidad en el empleo, y que las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas mejoran conforme la colonia se consolida, y que la mejora en las colonias está ligada a la organización y al grado de presión que se ejerce a las autoridades, por otro lado la decisión de habitar en estos asentamientos es provocada por el fallo en los programas del Estado para financiamiento de vivienda, los cuales están dirigidos casi en su totalidad a personas con empleos formales dejando a gran parte de la población fuera de este beneficio.

# **CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA.**

## **1.1 Introducción.**

A pesar de que el fenómeno de la urbanización informal en México y América Latina ha pasado a ser considerado como un tema gastado, atrasado, es decir, no figura atrayentemente entre los temas urbanos actuales, éste trabajo propone hacer una reflexión de los procesos que se viven producto de una urbanización irregular, y que aparentemente en la ciudad de Durango no se ha debido a los factores de peso que en otras ciudades han imperado. Con esto nos referimos a que en la localidad de Durango no existe ni ha existido un desarrollo industrial que pueda ser considerado como grande o importante a nivel país o inclusive regional, además las migraciones de lo rural a lo urbano no han sido un detonante como lo fueron en su momento en otras ciudades del país, por ejemplo, la ciudad de Monterrey o la ciudad de México, las cuales, enfrentaron un crecimiento demográfico masivo debido a las grandes oportunidades de crecimiento y desarrollo personal que en su momento estas ciudades ofrecían (Villarreal & Castañeda, 1986).

Esta investigación muestra los procesos urbanos y sociales que se llevan desde la creación de un asentamiento informal hasta su formalización, es decir, a partir de que se adquiere o se toma posesión de un terreno hasta que se regularizan las viviendas y la urbanización, por otra parte, se indaga en quiénes son los actores que juegan el rol principal en este tipo de asentamientos, y de quién o quiénes depende la mejora en las condiciones de la colonia. Otro de los temas que se aborda y quizá el más importante es la razón o el porqué de la creación de estos asentamientos y la de habitarlos, por otro lado se busca entender a quienes se perjudica así como a quienes son los beneficiados con la creación como la regularización de estos asentamientos. Es también importante entender cuál es la perspectiva desde la legislación, es decir, que es lo que se realiza desde los distintivos niveles de gobierno para prevenir o para afrontar estos asentamientos, que si bien es cierto ya no son tan comunes como en los años 70 a 90 aún siguen existiendo

Los casos analizados, son elegidos debido a su representatividad histórica, por un lado la colonia División del Norte que fundada en 1973 siendo la primera en su tipo en la ciudad, por otro lado la colonia Promotores Sociales, fundada en el año 2000 aún en proceso de consolidación, ubicada en los límites de lo rural y urbano, es decir, al margen de la ciudad, inclusive delimitada por una barrera artificial, un canal de riego.

El trabajo estará estructurado con siete capítulos y bibliografía; en el primer capítulo se define el protocolo de investigación; el segundo capítulo aborda conceptos y referentes teóricos del tema, para poder referenciar la situación de acuerdo a las investigaciones previamente realizadas; el capítulo tres trata del marco legal, es decir, el problema de vivienda desde la perspectiva del Estado, en el capítulo cuatro se muestra la metodología de la investigación y se hace un análisis de la historia y evolución tanto del Estado como de la ciudad de Durango haciendo énfasis en el aspecto de la vivienda y de marginación, además como objetivo principal se hace un análisis así como en las colonias caso de estudio y se elaboran los instrumentos con los que se analizan las variables; el capítulo cinco muestra los principales resultados encontrados en la investigación, posteriormente el capítulo seis refleja las conclusiones a las que se llegó, por último en el anexo metodológico se muestra en el capítulo siete.

## **1.2 Preguntas de investigación.**

Pregunta general.

¿Cuáles son los procesos y cambios a través de los cuales dos colonias de la ciudad de Durango inicialmente producto de una urbanización informal llevaron hasta obtener la formalidad?

Preguntas particulares.

1. ¿Cuáles y cómo han sido los procesos que las colonias División del Norte y Promotores Sociales llevaron para obtener la formalidad?
2. ¿Qué grado de desarrollo urbano y qué características físicas, espaciales y constructivas presentan las colonias?
3. ¿Qué características sociodemográficas se presentan en las colonias y qué relación tienen con la consolidación de la colonia?
4. ¿Qué factores valoraron las personas para tomar la decisión de habitar en un asentamiento informal?

## **1.2 Objetivos.**

Objetivo general.

Establecer los procesos y las razones por medio de los cuales la urbanización que en un principio es de carácter informal llega a consolidarse y acreditarse un estatus de urbanización formal.

Objetivos secundarios.

1. Establecer los procesos mediante los cuales las colonias División del Norte y Promotores Sociales en un origen producto de urbanización informal han llevado hasta obtener la formalidad urbana.
2. Identificar el grado de desarrollo urbano y las características físicas, espaciales y constructivas que se presenta las colonias anteriores.
3. Analizar las características sociodemográficas que presentan las colonias mencionadas y determinar si existe relación entre estas y la consolidación de la colonia.
4. Identificar las razones que llevan a las personas a tomar la decisión de habitar en un asentamiento informal.

### 1.3 Hipótesis.

La formalidad urbana requiere de gran cantidad de trámites y requisitos legales que en ocasiones no pueden ser atendidos por parte de la población, por otro lado los habitantes de los asentamientos informales saben que mientras se forme parte de la informalidad no se tienen que pagar las mismas cuotas por los servicios públicos que los que se pagarían en la formalidad, de igual manera los pobladores han aprendido de los procesos similares que la formalidad llega con el paso del tiempo.

Por lo que la hipótesis se plantea de la siguiente manera;

*“La urbanización popular de origen informal pasó de ser una necesidad a una decisión calculada por parte de sus habitantes, es decir, resulta la opción más fácil para acceder a una vivienda, esto debido a los trámites y burocracia que la urbanización formal requiere, y, si bien es cierto que las características de la urbanización y de las viviendas mejoran conforme a la consolidación de la colonia, esto se debe más a la capacidad de organización y presión que se ejerza a las autoridades que a una mejora en las condiciones socioeconómicas y sociodemográficas de las familias”*

## CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO.

### 2.1 Introducción.

Gran parte de la población presenta imposibilidad para acceder a la vivienda a través de los mecanismos institucionales o bien del mercado privado, es decir, al mercado formal de vivienda. En este contexto, la urbanización popular, específicamente la autoproducción de la vivienda en un lote obtenido principalmente a través de una adquisición de carácter informal o ilegal y en menor proporción por medio de invasiones, se presenta como la principal solución del problema de la vivienda para gran parte de la población de escasos recursos (Villarreal & Castañeda, 1986)

La investigación analiza los procesos de urbanización popular de dos colonias específicas ubicadas en la ciudad de Durango, tratando de indagar en el proceso del cambio en el “estatus” legal que se da en estos asentamientos al ser en un principio de origen informal (al menos a la percepción del Gobierno) y, al cabo de un tiempo y de ciertos cambios en su estructura llegar a obtener un estatus formal, por otra parte entender que factores o variables están relacionados o tienen en común los pobladores de estos asentamientos, profundizar en las razones que de una u otra manera los llevaron a habitar estos asentamientos, ya sea, por decisión calculada, forzada o beneficiosa, y por último mostrar las diferencias morfológicas y de equipamiento que presentan estas colonias.

El abordaje del problema se realiza a través de un marco teórico que engloba los aspectos más importantes, de esta forma se crean dos conceptos agrupadores; **precariedad urbana**; en la cual se desarrolla el concepto pobreza urbana, marginación y vulnerabilidad, haciendo énfasis en pobreza urbana y dejando en claro que los otros conceptos se abordan como situaciones que vienen derivadas de la primera.

También resulta importante recalcar que el objetivo principal de ésta investigación no es el de llegar a una conceptualización compleja del concepto de pobreza urbana, ya que, como es



bien sabido es amplio<sup>1</sup>, y, aunque muy interesante se corre el riesgo de perderse en la inmensidad del mismo, por lo que se trata más que nada de entender las condiciones de la vivienda y del contexto urbano, en los hogares considerados con pobreza, es decir, calidades en los materiales, servicios, urbanización que presentan, así como las características sociodemográficas de esta población.

Por otro lado el otro concepto agrupador se le denomina **gestión urbana**, dentro del cual se tratan los conceptos; informalidad, formalidad, autoconstrucción y régimen de propiedad. Profundizando principalmente en los conceptos de gestión urbana, informalidad, que son los que más interesan y son los más palpables en estos asentamientos. Por otro lado en México, los procesos de urbanización de índole popular además de estar asociados con las periferias urbanas, la autoconstrucción también figura siendo una práctica común y hasta cierto punto tradicional dentro la cultura del país, representa una de las principales formas de producir ciudad al menos para una proporción significativa de la población. La urbanización popular, además está ligada a otros conceptos, como la informalidad al realizar sus construcciones fuera del marco legal vigente, la irregularidad, la propiedad privada que a final de cuentas es lo que buscan los pobladores así como la vulnerabilidad y marginación de la que son parte debido a las condiciones físicas de los asentamientos.

---

<sup>1</sup> Tan solo Spicker reconoce doce posibles formas de identificar la pobreza a partir de diferentes conceptos que se pueden agrupar en tres grandes grupos; el primer grupo con base a condiciones materiales; el segundo grupo con base en las circunstancias económicas; el tercer grupo con base en la posición social; y por ultimo uno que es parte de todos los grupos (Spicker, 1999).

## **2.2 Precariedad urbana**

Como se mencionó anteriormente, el primer concepto agrupador es el de “precariedad urbana” dentro del cual se definen tres conceptos, por esto resulta indispensable definir precariedad urbana, la conceptualización que realiza Winchester (2008: 28) es a nuestro entender la que resulta precisa para la investigación, ya que lo define como;

*la proporción de los hogares que no tienen cubiertas sus necesidades habitacionales, tales como la materialidad de la vivienda, acceso a servicios (agua y saneamiento) y la tenencia*

Es con base en esta definición que se desarrollan los conceptos posteriores, de esta manera buscando no solo entender el cambio de la informalidad a la formalidad, sino los factores y características que predominan en la informalidad, que como se puede apreciar, está relacionada con la pobreza, la marginación y vulnerabilidad de los pobladores.

### **2.2.1 Pobreza urbana.**

Los asentamientos populares generalmente se asocian con pobreza, es común identificar o catalogar a estos como barrios pobres, por consecuencia sus pobladores son catalogados de igual manera, lo que lleva a la pregunta ¿qué es la pobreza? De acuerdo con Boltvinik & Damián (2013) la pobreza generalmente se asocia con la carencia de bienes y servicios, con la insatisfacción de necesidades humanas básicas. A lo largo de la historia de ya sea a nivel nacional o mundial la pobreza ha sido un problema permanente, sin embargo, con la industrialización y las consecuentes concentraciones de población en las ciudades el problema de la pobreza pasó de ser pobreza rural a pobreza urbana, misma que originalmente se le atribuyó como una consecuencia de las migraciones masivas a las grandes ciudades, tanto desde el campo como de otras ciudades.

Si se habla de las teorías económicas, con la revolución industrial y la posterior urbanización de las ciudades, la teoría Marxista ve el empobrecimiento de las masas y aumento del ejército de reserva como un resultado evidente del fallo del modelo económico (Duhau, 1998), en este sentido algunos autores e instituciones difieren de ello, entre ellos El Banco Mundial, ya

que para esta institución la pobreza urbana no es un indicador de fallo en la economía o en el modelo económico, argumentando que las ciudades han servido como plataformas para mejorar las condiciones de los individuos, ofreciéndoles mejores oportunidades que llevan a obtener una calidad y nivel de vida (The World Bank, 2002), si bien es verdadero el argumento de El Banco Mundial, también es cierto que hoy en día la acumulación de pobres en las urbes es de gran magnitud y que en proporción hay más pobres urbanos que los que habitan en las áreas rurales, fenómeno conocido como urbanización de la pobreza (Ziccardi, 2008)

La pobreza urbana puede ser vista y atribuida a las migraciones de lo rural a lo urbano, sin embargo, hay que tener en cuenta que los estudios e investigaciones en los que se basan estas conjeturas fueron hechas hace más de 50 años<sup>2</sup>, por lo que es lo lógico pensar que las condiciones y factores de la pobreza urbana han cambiado, y hoy es claro que la migración no es la mayor explicación para este fenómeno, en este sentido, estudios en diversos países han mostrado que los migrantes no son necesariamente las personas más pobres ni de las ciudades de las que salen ni a las que llegan y además que las migraciones de lo rural a lo urbano representan menos de la mitad del crecimiento urbano (The World Bank, 2002; Álvarez, 2008).

Una de las principales causas de la pobreza urbana es el mercado laboral informal, mismo que es atribuido a la incapacidad de los mercados para generar empleos formales (Winchester, 2008). Específicamente hablando de México, el problema se ha tenido desde antes de la conquista, pero fue solo hace unas décadas cuando se inició su estudio y se reconoció como un problema estructural de la sociedad mexicana. Los estudios de pobreza en las ciudades han servido para mostrar la realidad de los pobres que habitan en estas, ya que estos muchas veces quedan fuera de vista por la perspectiva que generan los indicadores promedio ocultando las condiciones de esta población, condiciones como hacinamiento,

---

<sup>2</sup> Véase Monreal (1996) haciendo referencia a las Investigaciones de la Escuela de Chicago sobre migrantes europeos y Africanos en ciudades de USA después de la Segunda Guerra Mundial.

precariedad de las viviendas, salarios raquíticos y en algunos casos violencia y crimen (Guadarrama, 2003).

Para El Banco Mundial un perfil de pobreza a nivel ciudad provee una imagen de donde vive la gente, el acceso a los servicios, y sus estándares de vida. Gracias a estos estudios se ha entendido que la pobreza urbana está compuesta por un grupo diverso lo que significa distintas necesidades y tipos de vulnerabilidades, puede depender de factores como género, discapacidades físicas o mentales, raza, o estructura de la vivienda, y a la naturaleza de la pobreza ya sea de condición larga o temporal, de la condición temporal se entiende que la población puede moverse hacia o fuera de ella, siendo el sector informal el más vulnerable a padecerla (The World Bank, 2002).

Winchester (2008: 28) proporciona una definición de la pobreza a nivel Latinoamérica, lo que la hace más adecuada y precisa para la investigación;

*es la condición de privación y ausencia de oportunidades de las familias y comunidades a los bienes y servicios que la sociedad, en un momento dado del tiempo, entiende como adecuados para el desarrollo integral del ser humano, involucra aspectos materiales y no materiales*

De acuerdo con la misma autora esta condición se puede identificar con salarios precarios los cuales están relacionados con malos empleos, falta de capital educativo, de activos patrimoniales, y puede reflejar inequidades por razones de género. En cuanto a los factores explicativos de la pobreza tanto rural como urbana se encuentra el tamaño del hogar, si el jefe de hogar es joven o mujer, bajos niveles de educación, y situaciones de desempleo del jefe de hogar y su pareja, con la diferencia que los pobres urbanos se encuentran expuestos y enfrentan las condiciones de mercado en mayor medida que los pobres rurales los que los vuelve más vulnerables (Winchester, 2008).

Para la Conferencia de Recife, la pobreza urbana es una condición multidimensional, sujeta a influencias culturales, sociales y locales, entendida subjetivamente y experimentada de manera diferente por los pobres según su género, edad, origen étnico, y aptitudes. En esta condición no solo se carece de ingreso y de acceso a bienes y servicios básico sino se experimenta también las consecuencias de un estatus social devaluado, marginalización en

términos de espacio urbano y de un degradado medio ambiente, acceso limitado a la justicia, información, educación y a los centros de decisión y ciudadanía, vulnerabilidad frente a la violencia y falta de seguridad (FIPU, 1996).

Los estudios de pobreza indican que es un problema que se identifica con aspectos como privación, ausencia, carencia, y son descriptivos de las características que se presentan por lo que se enfocan en medir la cantidad de los pobres principalmente a través de dos aproximaciones diferentes: la llamada Línea de Pobreza y el método de las Necesidades Básicas Insatisfechas (Gutiérrez, 2002). En México de acuerdo El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (EL CONEVAL) existen tres formas o categorías de pobreza; pobreza de capacidades, pobreza alimentaria y pobreza de patrimonio, en este caso la que interesa es la pobreza de patrimonio, la cual es definida como;

*La población que, aun utilizando todos los ingresos corrientes de los que dispone, no podría cubrir el costo de la canasta de alimentos ni erogar los gastos indispensables en educación, salud, vestido y calzado, vivienda y transporte (CONEVAL, 2010: 11)*

Es innegable que las ciudades se transforman o sufren cambios con el transcurso del tiempo, es por tanto prudente pensar que los conceptos previamente estudiados y definidos por diversos autores también pueden cambiar, para Donald (2004) el concepto de pobreza, en un inicio utilizado como reflejo de carencias materiales con el tiempo se ha visto ampliado, de ésta forma ahora incorpora deficiencias en materia de educación y salud asociadas a carencias materiales, además se incluyen asuntos como la vulnerabilidad y exposición al riesgo, la ausencia de poder y la escasa presencia social. Ziccardi (2008: 95) proporciona una definición de pobreza urbana más amplia;

*Proceso complejo en el que existe escasez de recursos económicos, sociales, culturales, institucionales y políticos*

Es decir, que no se trata de un resultado sino de un proceso, el cual afecta a los sectores menos favorecidos, y está ligado a condiciones de mercado como salarios y trabajos precarios, informalidad e inestabilidad.

Otros autores coinciden con el cambio en la definición del concepto de pobreza urbana, de esta forma, Rodó (2003) hace mención a lo que él define la “*nueva pobreza*” la cual no está ligada al ingreso económico, a la desnutrición o enfermedades, sino a cuestiones económicas sociales como el desempleo, la dependencia asistencial, la delincuencia, la deserción escolar. Rodó (2003) en Santiago de Chile encontró que la pobreza urbana de los países desarrollados cambió favorablemente, de una condición caracterizada por la desnutrición, insalubridad, hacinamiento e infraconsumo, a una condición donde las personas buscan satisfacer necesidades originalmente consideradas de segundo orden como la obtención de artículos de tecnología y entretenimiento, tales como: refrigerador, televisión por cable, etc., que un principio solo podían acceder personas de alto estrato económico, esto debido a un mejor ingreso familiar. Dicha investigación si bien fue realizada en Chile podría mostrar al menos parcialmente a la realidad que se vive en México, inclusive a pesar de que no se considera un país desarrollado si no en desarrollo, ya que incluso en los barrios o colonias de las urbes considerados como pobres, es posible observar que existen viviendas con televisión por cable y artículos o bienes descritos anteriormente, lo que hace reflexionar si es posible que dentro de la pobreza urbana de México se ha subsanado las necesidades de primer orden y en este proceso de desarrollo ahora se está en busca de sanar los de segunda necesidad.

En éste punto Lafoy (2003) concuerda con Rodó, y es que, él argumenta que las cifras de los nuevos pobres urbanos indican que éstos presentan menos carencias que antes, sin embargo, hace énfasis en que el esfuerzo por acceder a bienes y servicios a los que aspiran no parecen ser menores que antes, inclusive que las condiciones de vivienda en ciertos aspectos son peores, ya que tienen una mayor concentración y densidad, además generalmente se encuentran en las periferias ocasionando segregación y lejanía con los centros de trabajo, delincuencia y drogadicción.

En las ciudades de Latinoamérica, los atributos que definen a la pobreza urbana son; vulnerabilidad, la heterogeneidad socio-económica, la segregación socio-espacial; la fragmentación social, la inestabilidad de redes, la violencia, riesgos ambientales y de salud, así como el acceso deficiente a bienes y servicios en las dimensiones de calidad y seguridad. En las viviendas el problema más común es la falta de acceso al saneamiento, seguido por la

incapacidad de asegurar la tenencia y acceder a redes de agua potable, mala calidad en la construcción y por último el hacinamiento (Winchester, 2008), otros autores difieren de esta percepción, es decir, que la pobreza urbana no se asocia necesariamente con la precariedad del hábitat, significando que no todos los pobres viven de manera precaria ni todos lo que habitan de forma precaria son pobres y que la pobreza urbana no se encuentra concentrada mayoritariamente en tugurios, sino dispersa en muchos tipos de espacios habitacionales y urbanos (Donald, 2004).

Por último para el cálculo de los pobres urbanos, en México EL CONEVAL utiliza dos métodos: línea de pobreza (LP) y necesidades básicas insatisfechas (NBI), este último mide las carencias en una serie de aspectos: calidad y cantidad de la vivienda, inadecuación de las condiciones sanitarias, inadecuación de otros servicios, inadecuación del patrimonio básico y rezago educativo (Boltvinik & Damián, 2013). Otra manera de estimar la pobreza urbana ha sido considerar que la capacidad para mantener un nivel mínimo de condiciones en las ciudades depende del acceso a servicios básicos tales como agua potable, alcantarillado, recogida de basura y atención médica, y El Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo (EL IIMAD) utiliza un método que consiste en estimar el número de pobres urbanos con base en la calidad de sus viviendas y del acceso a agua potable, alcantarillado, drenaje de lluvias, recogidas de basura y servicios de salud (Ramírez, 2003). En la **TABLA 1** se muestra una compilación de las características que permiten identificar a las viviendas en condición de pobreza con base en la literatura consultada.

**TABLA 1**

Identificación de viviendas en condición de pobreza.

<b>Autor</b>	<b>Características en la vivienda y Hogar</b>
Guadarrama (2003)	Hacinamiento, precariedad de las viviendas, bajos salarios, violencia y crimen
Banco Mundial (2002)	Falta de acceso a servicios
FIPU (1996)	Carencia y falta de acceso a servicios
Winchester (2008)	Falta de acceso al saneamiento, incapacidad de tenencia de la vivienda, acceso a redes de agua potable, mala calidad en los materiales constructivos y hacinamiento
EL CONEVAL (2010)	NBI (necesidades básicas insatisfechas) calidad y cantidad de vivienda, inadecuaciones sanitarias.
Spicker (1999)	Falta de títulos, falta de seguridad básica, exclusión, dependencia y clase social
Lafoy (2003)	Ubicada en las periferias
Ramírez (2003)	Calidad de las viviendas, acceso a agua potable, alcantarillado, drenaje de lluvias, recogida de basura.

Fuente: elaboración propia con base a diversos autores.

### 2.2.1.1 Vulnerabilidad

La vulnerabilidad es una cualidad que está muy relacionada con el riesgo, aunque existen diferencias entre ambas. El riesgo es la probabilidad de que algo negativo ocurra, mientras que la vulnerabilidad, es sí cuando sucede algo negativo, perjudica al objeto o sujeto, es decir, se puede decir definir por el daño ocurrido en un evento negativo, no por la probabilidad de que ocurra. Hay mucha más gente con esta condición que en riesgo, si bien la población considerada como pobre presenta una mayor vulnerabilidad que otros sectores, esto no es equivalente a la pobreza (Spicker, 1999). Los pobladores de las colonias producto de una urbanización popular, generalmente enfrentan mayores condiciones de vulnerabilidad. Cardona (1993) lo define como una incapacidad de auto ajustarse a un cambio, lo que la convierte en una población expuesta a un riesgo, los pobladores de estos asentamientos están expuestos a dos tipos de vulnerabilidad, por un lado la de carácter técnico, y por otro la de carácter social, la primera hace referencia a las pérdidas de origen de tipo material, es decir,



físicas como daños en vivienda, servicios, robos, hasta cierto punto cuantitativa, mientras que la social, se refiere más a cuestiones de educación, violencia, ideologías, aspectos culturales.

La vulnerabilidad técnica en estos asentamientos se puede entender como los riesgos que corre la población al estar ubicadas sus viviendas sobre laderas o cauces de ríos, lo que los deja expuestos a sufrir algún tipo de eventualidad de origen natural. Estos terrenos son los elegidos para las urbanizaciones populares, ya que, por sus características físicas, presentan dificultades técnicas para urbanizar, lo que origina que tengan menor o nulo valor comercial, de esta forma tratan de tener el menor impacto en los dueños y evitar desalojos o reubicaciones que, sin embargo, en ocasiones son inevitables. De igual manera, se puede entender, por ejemplo, al no tener los títulos de propiedad, están propensos al desalojo, y si llegarán a ocurrir, al no tener los recursos necesarios para adquirir otra vivienda presentarían una condición de “sin techo”, por otro lado la mayoría de las veces por las características de las viviendas, en caso de fenómenos naturales tienen una mayor vulnerabilidad de perder sus pertenencias, a pasar frío, o al presentar irregularidades en los servicios públicos básicos como agua potable, drenaje, son más vulnerables a sufrir enfermedades o contingencias ambientales (Deikun, 2010).

La vulnerabilidad social es la resultante de la interacción negativa de dos conjuntos, una que depende del individuo, “micro” y que hace referencia a las capacidades de los individuos, por otro lado las que no dependen de ellos, como la cantidad y calidad de oportunidades “macro”. En las colonias de origen popular, la vulnerabilidad social está relacionada con el ciclo de las familias, es decir, por la conformación y antigüedad de las mismas, edad de los integrantes, y es que de esto depende la posibilidad de generar recursos o medios que lleven a condiciones más favorables. En este sentido, las parejas jóvenes que no presentan hijos tienen la mayor ventaja, sobre las parejas con hijos pequeños, poco a poco esta situación se revierte a medida que los hijos adquieren habilidades o empleos que permiten obtener ingresos (Filgueira, 2001). Bazant (2004) llama a este periodo “etapa final de consolidación”, y la atribuye a que los hijos de los dueños originales de la vivienda, crecieron y crearon su propia familia, la cual habita la misma vivienda, es decir, se forma más de un núcleo familiar. En esta etapa se pueden apreciar cambios cualitativos en las construcciones, ya que,

probablemente por la antigüedad de las mismas se produjeron cambios y/o ampliaciones, conteniendo así los espacios suficientes para todos los integrantes de la familia, mejores materiales de construcción, además es muy probable que los hijos tuvieron mejor educación y oportunidades que los padres (dueños originales), lo que los lleva a tener mejores empleos, mejores ingresos, de esta forma los cambios en las viviendas consisten en acabados y materiales que proporcionen belleza.

#### **2.2.1.2 Marginación**

Antes de abordar el concepto es importante diferenciar marginación con marginalidad<sup>3</sup>, y es que por su similitud morfológica pueden ser confundidos, la marginación de acuerdo con el Consejo Nacional de Población (EL CONAPO) se interpreta como un problema de la sociedad que es estructural, caracterizado por que las personas no tienen ciertas oportunidades de desarrollo ni la capacidad para adquirirlas, esta incapacidad coloca a las personas en riesgos y vulnerabilidad que les provoca condiciones de vida no óptimas, se puede decir que es el conjunto de problemas sociales de una comunidad o localidad con referencia a grupo de personas (De La Vega Estrada, Téllez Vázquez, & López Ramírez, 2010)

La marginación intenta mostrar las diferencias en el acceso que tiene la población al aprovechamiento de las comodidades que vienen con el desarrollo, y para su medición se centra en las carencias de la población en el acceso a los bienes y servicios básicos, estos están captados en tres dimensiones; educación, vivienda e ingresos. Importante señalar que la marginación afecta a localidades y no necesariamente a las personas que viven en ellas, se puede entender si una comunidad que es considerada marginada pero ciertos habitantes son alfabetos, tienen agua entubada, excusado, energía eléctrica, a cuentan con ingresos o capital suficiente para no ser considerados como marginales (Cortés, 2002; Téllez Vázquez, López Ramírez & Romo Viramontes, 2010).

---

<sup>3</sup> La marginalidad se refiere los individuos marginados, en particular urbanos, aquellos que están en el límite entre lo rural y urbano (De La Vega Estrada, *et al*, 2010)

De acuerdo con Duhau (1998) la marginación urbana consiste en la incapacidad económica de la economía de mercado y del Estado para proveer alojamiento y servicios públicos adecuados a una parte de la población. La postura de definir al mercado como incapaz de solventar la demanda de alojamiento de la población, nos dice que, si bien el mercado funciona, lo hace de manera disfuncional, desigual, marginando y excluyendo a la población de estos servicios.

Las dimensiones con las que EL CONAPO observa la marginación urbana son cuatro; educación, salud, disponibilidad de bienes, y vivienda. Para este trabajo lo que interesa es la dimensión de vivienda, para captar las carencias en la vivienda, utiliza cinco indicadores (Téllez Vázquez *et al.*, 2010).

- a) Porcentaje de viviendas particulares sin agua entubada dentro de la vivienda,
- b) Porcentaje de viviendas particulares sin drenaje conectado a la red pública o fosa séptica,
- c) Porcentaje de viviendas particulares sin excusado con conexión de agua,
- d) Porcentaje de viviendas particulares con piso de tierra, y
- e) Porcentaje de viviendas particulares con algún nivel de hacinamiento.

La importancia del marco teórico es definir los conceptos, de tal forma que permitan identificar variables e indicadores con la cual se medirán los mismos, en este sentido en la **TABLA 2** se hace una compilación de las características de las viviendas que se encuentran en condición de marginación, rezago social y pobreza, basada en las definiciones de autores y organismos especializados.

**TABLA 2**

Viviendas en condición de marginación o rezago social y pobreza

<b>Autor</b>	<b>Características en la vivienda</b>
(Téllez Vázquez, <i>et al</i> , 2010)	Carencia de acceso a servicios
Duhau (1998)	Alojamiento y servicios públicos inadecuados
EL CONAPO (2010)	Agua entubada, drenaje, carencia de excusado, pisos de tierra y hacinamiento
EL CONEVAL (2010)	Hacinamiento, piso de tierra, falta de energía eléctrica, agua entubada, refrigerador, lavadora, excusado, drenaje.

Fuente: elaboración propia con base a autores expuestos en la tabla.

La marginación política, la cual depende del grado en el cual los habitantes de una población ignoran los procesos y cuestiones políticas del lugar, o si son incapaces de tomar decisiones que influyan en la política, en el caso de las colonias populares, éste tipo de marginación, lejos de lo que se piensa, si bien existe, lo hace de menor manera a lo pensado, ya que, es gracias a la política y políticos que pueden ejercer presión a los gobernantes, la mayoría de las veces mediante la promesa de votos y apoyo en las campañas políticas a cambio principalmente de servicios o títulos que si bien no formalicen si permitan o regulen su estadía, hay que tener en cuenta que la magnitud con que se ejerza la presión o apoyo depende en gran medida del tamaño de la población de las colonias populares (Roberts, 1980).

## **2.3 La gestión urbana en los procesos de urbanización**

La gestión urbana es uno de los conceptos que en la actualidad juegan un papel sumamente importante en las ciudades al menos en aquellas que buscan el buen funcionamiento y viabilidad para el futuro. Y es que de la gestión urbana funciona como la canalizadora de las necesidades y deficiencias que presenta tanto la población como la urbanización a las debidas acciones por parte de la autoridad o gobierno que permita sanar estas deficiencias o necesidades.

### **2.3.1 Gestión urbana**

Para hablar de la gestión urbana hay que hablar de la ciudad, y la ciudad de hoy no es la misma que fue a mediados de siglo pasado ni la que fue hace una década esto tanto para gobernar como para vivir, De Mattos (2002) citado por (Orellana, Allard, Néspolo, & Mercado, 2012) menciona que la nueva ciudad es una estructura constantemente cambiante, su dinámica, sus procesos se redefinen y se transforman, convirtiendo a la urbe en una ciudad fractal que se caracteriza por el aumento de las desigualdades sociales, la segregación, la delincuencia. En el aspecto de la vivienda, en este país más de la mitad de los mexicanos son pobres por lo que son discriminados por el mercado inmobiliario que abarca los mejores terrenos urbanos, por lo que se ven forzados a habitar en las periferias muchas veces sin servicios, ante esto el Estado hace poco por ellos, reflejado en la ausencia de políticas públicas urbano-ambientales que les permitan vivir dignamente en las áreas urbanas (Iracheta, 2006).

La gestión urbana juega un papel de vital importancia para el correcto funcionamiento de las ciudades, ejemplo de esto es la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México, creada en el año 2013 por el jefe de gobierno del Distrito Federal, Miguel Ángel Mancera Espinosa, esta agencia funciona como un órgano desconcentrado que busca garantizar el funcionamiento y viabilidad de la ciudad. Es importante la gestión urbana y por ende la creación de este órgano, ya que, sin la coordinación que propicia no es posible garantizar los servicios fundamentales como la movilidad, el agua, el drenaje y la disposición adecuada de

desechos sólidos <sup>4</sup>. La gestión urbana en los asentamientos de origen popular juega un papel de vital importancia ya que da calidad de vida mediante la oferta de los servicios públicos básicos, los cuales son escasos y de mala calidad, al menos durante los primeros años de conformación de la colonia.

Gestión urbana como cualquier concepto complejo ha sido definido por varios investigadores, Duhau (1998b: 75) lo define como;

*los procesos a través de los cuales las instancias gubernamentales captan, definen y canalizan la demanda social de los bienes públicos que constituyen la ciudad y organizan o regulan su oferta.*

Para Orellana *et al* (2012: 77) la gestión urbana municipal puede ser definida como;

*aquellas decisiones que desde el municipio, en forma directa o indirecta, transforman el espacio local e impactan en la calidad de vida de sus residentes y usuarios.*

La canalización de las demandas sociales se hace mediante políticas públicas, sin embargo, como se ha podido ver, no solo basta tener las políticas públicas que fundamenten y teoricen, sino además esa parte extra que las organice y las haga funcionales, siempre pensando en las prioridades locales. Para Sagredo Cáceres & Maximiliano Carbonetti (2013) la gestión urbana funciona como un conjunto de dinámicas que intentan asignar coherencia, racionalidad, creatividad y conducción a las distintas medidas de políticas públicas que tendrán como escenario objetivo inmediato la ciudad. Dinámicas entendidas como procesos o relaciones que permitan el funcionamiento sinérgico de las políticas.

La gestión urbana funciona de manera inmediata hablando de territorio, es decir, de manera local, por lo que en teoría se estaría hablando de una gestión urbana local. La cual funciona como un conglomerado de procesos, actividades y funciones que se llevan a cabo en un territorio, donde además coexisten con una conjunto de recursos humanos, financieros, políticos y naturales, dirigidos por los gobiernos locales (municipios) con el objetivo de satisfacer las necesidades de la localidad (Antúnez & Galilea, 2003). Esto lleva a ampliar las

---

<sup>4</sup> Fuente: <http://www.agu.df.gob.mx/acerca-de-la-agencia/me>

definiciones antes vistas, ya que, la gestión urbana funciona como una compleja, pero funcional red de recursos y procesos que hacen posible canalizar las políticas para satisfacer las demandas sociales de la población.

Hablando de gestión urbana, es sabido que el principal motivo o razón (al menos en la literatura consultada) para creación de estos asentamientos es la lucha por el acceso al suelo y al mercado de viviendas, en este sentido existen tres acciones críticas que debe de abordar una buena gestión urbana que busque proveer una mayor equidad en cuanto al suelo urbano; en primer lugar garantizar la disponibilidad de los suelos para los hogares pobres, las reglamentaciones que limitan dicha disponibilidad, y las condiciones para ofrecer una estancia segura a los pobres en los barrios que viven. Ya que de no hacer esto se cae en la informalidad recordando que en este momento, la principal forma de acceso a la tierra por parte de los pobres ya no es por medio de asentamientos espontáneos o invasiones, sino mediante transacciones de mercado informales, como por ejemplo la compra venta de terrenos no urbanizables o la subdivisión de terrenos fuera del marco legal (Jordán Ricardo & Simioni Daniela, 2003b).

Como ya se ha visto para que la gestión urbana funcione de manera correcta se necesita de la disponibilidad de diferentes tipos de recursos, entre ellos del económico, y ante esto, los gobiernos locales generalmente presentan escasez de este recurso, por lo que resulta difícil una buena gestión. En este sentido la prioridad de estos gobiernos debe ser dedicarse a la creación de leyes que regulen y aseguren la provisión y acceso de toda la población a los servicios públicos mínimos, sin importar su nivel económico. Para Jordán Ricardo & Simioni Daniela (2003: 28) los esfuerzos de los gobiernos locales deberían dirigirse a;

- *Asegurar la prestación universal de los niveles mínimos socialmente aceptados de servicios*
- *Identificar los mecanismos de subsidios con el fin de garantizar el suministro universal*
- *Promover la producción y gestión eficiente de los servicios introduciendo instrumentos que promuevan la competencia*

- *Establecer mecanismos de regulación y de control con el fin de verificar que los servicios sean proporcionados de acuerdo con el marco regulador establecido*
- *Crear instancias participativas para la toma de decisiones y para el control en la aplicación.*

En el caso de la vivienda, deberían de enfocarse a tener programas que permitan verdaderamente a toda la población obtener el acceso a la misma, ofreciendo créditos para distintos sectores, pero siempre asegurando que la calidad de las viviendas permita una calidad de vida digna, para esto es indispensable que la vivienda esté acompañada de los servicios mínimos con expectativas y planes de mejoramiento por etapas. Para Garcilaso (2007) la vivienda de bajo costo debe de formar parte fundamental de las políticas públicas, deberá funcionar en armonía entre las políticas sociales, de vivienda, de planeamiento, urbanística, constructiva, buscando llegar a un desarrollo sustentable, deberá combinar de manera equilibrada las tres dimensiones: económica, social y ambiental.

Los gobiernos locales deben de tener la capacidad para crear las políticas, laborar, ejecutar e implementar proyectos que colaboren con el desarrollo de la comunidad, con los recursos que posee, sin embargo, como se vio anteriormente, la forma en que la gestión urbana se lleve a cabo dependerá de las condiciones y capacidades del municipio, por lo que deben de contar con la capacidad para realizar las tareas necesarias o poder concretar alianzas de operación con distintos órganos o instituciones privadas de tal forma que permitan un buen funcionamiento. Es importancia resaltar que el éxito o fracaso de la implementación de políticas, planes y proyectos está estrechamente relacionado con los poderes que se otorgue en legislación a los municipios (Antúnez & Galilea, 2003). Por último es importante reconocer que la población urbana cada vez aspira a tener una mejor calidad de vida, y, es más consiente que las autoridades municipales deben de proveerla, por lo que los municipios deben de gestionar el territorio con recursos humanos y tecnológicos adecuados que permitan llegar a este objetivo.



### **2.3.2 Los procesos de urbanización informal y formal**

Para que exista el distintivo de informalidad o formalidad como forma de producir ciudad, se tiene que tener primero el asentamiento como tal, el cual, consiste en la acción de ocupar el suelo y la forma en que se ocupa. Resulta conveniente recordar que una gran cantidad de asentamientos informales, con el paso del tiempo alcanzan los estándares y requerimientos legales para ser considerado y etiquetado como formal, esto con las ventajas y responsabilidades que conlleva, de ahí la dualidad ciudad informal-formal de la que se habla. Dentro del concepto de gestión urbana, se hablará de la informalidad y formalidad ya que a nuestro entender son de los productos generados a partir de la mala interacción de las políticas públicas (muchas veces la falta de éstas) y la insuficiente capacidad por parte de los gobiernos locales para llevarlas a cabo. Es necesario exponer que la informalidad urbana también es muestra de una desigualdad social que se vive en la mayor parte de las ciudades de Latinoamérica entre ellas México, que si bien fue detonada por la revolución industrial y se continuó con la posterior migración masiva de lo rural a lo urbano, también es cierto que tiene un origen más antiguo, y, en Latinoamérica basta revisar las “leyes de Indias” por Felipe II, quien desde entonces en su zonificación determinaba que dentro de la cuadrícula regular de las ciudades habitarían los españoles y sus descendientes, dejando a los locales en la periferia sin forma, es decir de manera informal (Lara, 2011).

#### **2.3.2.1 Informalidad Urbana**

Se comienza hablando de la informalidad porque si bien las colonias analizadas hoy en día son consideradas como formales, ambas tienen un origen informal. Es importante entender que esta informalidad es producto de una mala gestión urbana derivado de ciudades que han crecido sin un orden aparente.

De acuerdo con Iracheta (2008) se pueden distinguir dos tipos de grandes ciudades, la Ciudad Mundial y la Mega-ciudad, la primera ha sido producto de un desarrollo sustentable, es decir, ha crecido con una mayor planeación y disciplina urbanística que ha impuesto donde se

puede y donde no se puede urbanizar, indiscutiblemente con problemas, sin embargo, estos son atendidos de manera razonable y responsable. La Mega-ciudad, presenta un claro desequilibrio entre el crecimiento económico y personal, existe una distribución de la riqueza muy injusta, y debido a la incapacidad o fallo del gobierno para la planeación urbana el crecimiento de la ciudad es desordenado y decidido por el mercado inmobiliario tanto legal como ilegal, la población busca resolver sus necesidades de manera individual al no tener respuesta del gobierno. Se puede decir que en México, las grandes ciudades inclusive algunas ciudades medias, son del segundo grupo, donde la informalidad es algo común, cotidiano, tanto en las actividades económicas como sociales, y, es hasta cierto punto permitido ya sea por la incapacidad de resolverlo o por el desinterés del Estado, es por eso que, la urbanización informal históricamente en mayor o menor medida ha formado parte de casi todas las ciudades mexicanas.

La ciudad no es un territorio homogéneo, es decir, es el producto de la articulación de fracciones territoriales, físico-espaciales, sociales, económicas, culturales y ambientales. Si se entiende que no es un territorio uniforme, se puede afirmar que existen diferentes sistemas dentro de una misma ciudad, sin embargo, la ciudad es una sola. Existen dos formas de concebirla, la manera “formal” que obedece a los parámetros normativos basada en la legalidad y en las condiciones que impone el Estado, y la manera informal, manera de autoproducción de ciudad a través de los habitantes, la cual en su mayoría es llevada a cabo sin técnica por lo que los resultados no son los adecuados (Tovar, 2008).

Esta manera informal de producir la ciudad representa un gran porcentaje de urbanización en las ciudades y países Latinoamericanos, en esta región 75 por ciento de la población vive en ciudades, es decir, es urbana, de este porcentaje 50 por ciento accede al suelo de manera informal (Tovar, 2008; Winchester, 2008). En México el propio gobierno federal ha estimado que del orden de 7 millones de habitantes se encontrarían en situación de tenencia del suelo irregular, básicamente en asentamientos urbanos precarios (Iracheta, 2006). En este país se ha dado un aumento en la población que habitan de manera informal, actualmente representando 40%. De acuerdo con Clichevsky (2000) las razones serían; macroeconómicas (falta de empleo, baja salarial, empobrecimiento de la población) y las políticas del Estado y

funcionamiento de los mercados de tierra urbana y el estancamiento de la actividad económica en los países Latinoamericanos, además de la baja adquisitiva o pauperización de los sectores medios.

Para Godoy (2008) la informalidad en la vivienda ha venido en aumento principalmente por dos cuestiones; la producción y financiación de la vivienda social (en teoría accesible para los sectores más débiles económicamente) responsabilidad originalmente del Estado ha sido transferida al mercado; y por otro lado, debido a que existen políticas públicas de vivienda deficientes, escasas y débiles, dando como resultado una imposibilidad a las personas de bajos ingresos el acceso a una vivienda producida dentro del mercado formal, esta incapacidad es una de las razones para que la población acceda a la vivienda por medios informales, principalmente autoproducir sus viviendas. El porcentaje de este tipo de viviendas es muy grande en países latinoamericanos y en algunos casos la tasa de vivienda generada en condiciones informales puede ser inclusive igual o superior a la ofertada por el sector formal (Clichevsky, 2000).

Interesante es que dentro la urbanización informal hay una contradicción en los habitantes de estos asentamientos, por un lado tienen un gran deseo y necesidad de tener una propiedad pero olvidan que al pertenecer a la informalidad se carece los títulos legales que avalen que son los dueños de la propiedad (Mollá, 2006). Para Azuela (1989: 90) la irregularidad está determinada por los títulos de propiedad;

*la carencia de títulos por parte de quienes han comprado un lote en un fraccionamiento no autorizado es lo que normalmente da lugar a que una colonia se califique como irregular.*

Es decir que toda aquella vivienda o lote que no posea un título de propiedad oficial se encuentra en la informalidad.

Los nombres con los que son conocidos los asentamientos informales han variado desde los primeros estudios realizados en el tema, para Aldrete-Haas (1985), estos se catalogan en cinco grupos según las características que poseen, como se muestra en la **TABLA 3**.

**TABLA 3**

Nombre de los asentamientos informales según características que presentan

<b>Nombre del asentamiento</b>	<b>Características que los definen</b>
<b><i>Asentamientos no controlados o espontáneos</i></b>	No son controlados y no cuentan con el apoyo del Estado
<b><i>Invasiones</i></b>	Son producto de la posesión ilegal de suelo
<b><i>Tugurios</i></b>	Pobre calidad de las viviendas y por su ubicación en tierras de nadie
<b><i>Asentamientos marginales</i></b>	Por la relación con la sociedad urbana
<b><i>Asentamientos en transición</i></b>	Tienen una función social positiva

Fuente: elaboración propia con base a Aldrete-Haas (1985).

El mercado de suelo juega el mayor papel en la urbanización tanto formal como informal, el suelo donde se produce la urbanización informal en México ha respondido a dos modalidades fundamentalmente, el fraccionamiento ilegal en tierras de propiedad privada y ejidales (Duhau & Schteingart, 1997) esta última debido al régimen de tierra que se tienen en el país. En México el crecimiento de las ciudades es conducido fundamentalmente por dos procesos: el mercado inmobiliario y los pobladores de bajo ingreso, dejando a un lado la planeación produciendo conjuntos habitacionales que no contribuyen a hacer ciudad, y la compra u ocupación ilegal de suelo que posteriormente se regulariza ya sea en tierras de propiedad ejidal o comunal<sup>5</sup> (Iracheta, 2006). En este país los procesos de urbanización popular empezaron desde a mediados del siglo XX, principalmente a partir de los años cincuenta, cuando las ciudades comenzaron a crecer en las periferias sobre las tierras ejidales, debido a que ejidatarios comenzaron a vender terrenos comúnmente a ciudadanos pobres que, a sabiendas de que no tendrían títulos de propiedad ni servicios estaban dispuestos a pagar por un pedazo de tierra. En los años setenta, la cantidad de asentamientos suburbanos formados en tierras ejidales se había convertido en algo realmente grande, y a esta situación federalmente se respondió con la creación de la comisión para la regularización de la

---

<sup>5</sup> (ver punto 2.3.4 página 36)

tenencia de la tierra (CORETT)<sup>6</sup>. Al transcurrir un par de décadas el mecanismo de regularización se consolidó, llegando a una institucionalización de la urbanización de los ejidos, es decir, que de alguna manera los involucrados (los compradores, los vendedores y las autoridades públicas) sabían que aunque un asentamiento era originalmente irregular, tarde o temprano sería beneficiado por una acción de regularización, con esta acción se da por reconocido el problema y que existe una forma de mejorarlo para que encaje dentro de las formas y normas convencionales que el Estado establece (Clichevsky, 2003). La regularización es un negocio perfecto para las autoridades, ya que, después de tolerar las ventas prohibidas por la ley, se les cobra a los colonos por una posesión que ya habían pagado en el mercado informal y, se obtienen recompensas políticas por obrar en beneficio de los pobladores, ya que las autoridades lo presentan como un obsequio o logro personal (Azuela, 1995). Por otro lado con esta acción lo que se busca es controlar los derechos de los propietarios de aprovechar, disfrutar, desarrollar la totalidad de la superficie del predio, aunque de igual manera controlar el derecho de no hacer nada por ella (Graizbord, 2006).

La informalidad es una forma de calificar determinado espacio urbano y las formas de apropiación del suelo existentes en el mismo, esto se refiere a que no cumplen con las normas o leyes del orden jurídico que regulan las relaciones de la propiedad o las formas de producción del espacio urbano aplicables en cada caso. Para que la irregularidad exista como cuestión social y urbana y como modo típico de calificación de una o más formas de producción del hábitat, se requiere que de algún modo las normas jurídicas pertinentes sean expuestas, es decir, que no puede haber informalidad si no existe la formalidad. Ahora bien, no solo se trata de un etiquetamiento, los asentamientos que son producidos de manera informal generalmente poseen características anómalas respecto de las formas urbanas asumidas como legítimas o se presenta en áreas inapropiadas para el uso habitacional. La irregularidad constituye pues, un estatus asociado a una cuestión de legitimidad, es decir, presentan problemas respecto de los órdenes urbano y legal vigentes, generalmente asociada

---

<sup>6</sup> “El 20 de agosto de 1973 por acuerdo Presidencial surge el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra como un organismo desconcentrado de la administración pública federal con el objetivo de impedir, regularizar y prevenir los asentamientos humanos irregulares por la vía expropiatoria, tanto de terrenos de origen ejidal y comunal como los de origen privado.” Fuente: <http://www.corett.gob.mx>

con el alejamiento respecto de los estándares considerados aceptables de vivienda, disponibilidad y calidad de los bienes (Duhau, 2002).

Con el paso del tiempo y con mejoras progresivas gran cantidad de asentamientos informales alcanzan estándares y requerimientos para ser reconsiderados y etiquetados como formales esto mediante la acción de regularización, con las ventajas y responsabilidades que conlleva. La acción de regularización ha venido a ser el mecanismo por el cual los sectores más bajos obtienen una vivienda, no obstante, este proceso ha propiciado el clientelismo urbano (Mosquera Noguera & Ahumada Manjarres, 2005; Azuela, 1995). Acuña (2009: 27) define el clientelismo urbano como:

*un sistema informal de intercambio de favores entre interesados por el acceso a ciertos beneficios públicos que se utilizan para el interés privado.*

En este intercambio de favores se ve reflejado en votos a cambio de mejora en servicios o promesas de títulos de propiedad.

Para Jaramillo (2008) la urbanización informal consiste en la unión de dos procesos; la ocupación de suelo ilegalmente y la autoconstrucción. La primera se trata de ocupar el suelo sin pagar la renta por él o asentarse sobre suelos excluidos normativamente y la segunda consiste en el autosuministro de vivienda por parte de las familias. Otro aspecto importante en la urbanización informal es que, inversamente a lo que sucede en la de carácter formal, primero se ocupa el lote, después se construye, luego se habita y solo al final se obtiene la propiedad legal del terreno, lo cual puede llevar un largo periodo (De Soto, 1987). Además interesante es que el poblamiento de los lotes y viviendas ocurre mucho antes que se cuente con los servicios públicos básicos como agua potable, drenaje, energía, lo que ocasiona que sus habitantes ocupen una categoría social que los cataloga como marginados (Azuela, 1989). De acuerdo con Tovar (2008) los procesos urbanos informales se deben a varias causas, la principal es debido a la condición de pobreza de la población; seguido por la falta de regulación e incompetencia de las autoridades para hacer valer las leyes; en tercer lugar la burocracia y el mal funcionamiento del Estado, ya que estas inconsistencias y procesos no del todo claros hacen que los pobladores prefieran realizar las cosas a su manera; y por último el desconocimiento de sobre los beneficios que conlleva los procesos urbanos

formales. Otra de las razones de mayor preponderancia es que, en las ciudades, el suelo urbano cada vez es más escaso, por lo que los principios del mercado capitalista provocan que aumenten los precios del suelo, dejando un mercado de suelo muy escaso para las personas de menos recursos (Tovar, 2008; Mollá, 2006), mientras que para Iracheta (2006) el origen de este problema es que la oferta de suelo y vivienda urbana está centrada en personas con ingresos superiores tres salarios mínimos.

Como se puede observar diversos autores atribuyen la urbanización informal a las condiciones económicas desfavorables de gran parte de la población, es decir, a la pobreza urbana, sin embargo, también existen investigaciones donde se ha demostrado que los pobladores de los asentamientos informales no son en su totalidad pobres<sup>7</sup>, y que esta urbanización tampoco puede ser descrita como la opción debido a un déficit habitacional, sino, como una decisión calculada por parte de los habitantes, que prefieren permanecer en la informalidad ya que lo ven como un costo por mejorar su localización dentro de la ciudad (Brain Valenzuela, Sabatini Downey, & Prieto Suárez, 2010). En el caso específico de Durango, las colonias populares que se analizarán, se encuentran en diferentes partes de la ciudad, sin embargo, ambas al momento de su creación se encontraban en las orillas de la ciudad, sobre terrenos agrícolas, no obstante la colonia más antigua ha sido rodeada por la mancha urbana, es decir, se ha integrado a la ciudad, mientras que la otra (de creación más reciente) está ubicada en la periferia en el límite rural-urbano pero colindando con fraccionamientos formales de reciente creación.

---

<sup>7</sup> (Álvarez, 2008) en un estudio realizado en Tijuana, México.

### 2.3.2.2 Formalidad urbana

Si hablamos de ciudad o asentamiento informal necesariamente estamos hablando de espacios urbanos producidos al margen o en contraposición al orden formal, es decir, al menos implícitamente, suponemos que existe una ciudad formal, regular. Este orden es producto de un largo proceso de jurisdicción de la ciudad. Para Tovar (2008) la ciudad formal es que aquella que obedece parámetros establecidos por el Estado, es decir, está basada en la legalidad las obras están diseñados y ejecutadas por profesionales en el ámbito del urbanismo, arquitectura y construcción.

Para Duhau (2003: 1) la formalidad o el orden urbano es;

*el conjunto de normas y reglas, formales y convencionales a través de los cuales se regula la interacción social, las expectativas y las prácticas en torno a la producción, la organización espacial, los usos, las formas de apropiación y los significados atribuidos al espacio urbano.*

Por lo que la dimensión formal del orden urbano, nos habla de un conjunto de normas jurídicas, mismas que pueden ser subdivididas en tres subconjuntos de normas; el primero a las relacionadas con los derechos de propiedad; el segundo a las orientadas a la regulación de la apropiación del suelo, sus usos y a la producción de la ciudad en cuanto conjunto de edificaciones, infraestructuras y espacios públicos (normas de planeación, de construcción, de infraestructura y de equipamiento); el tercero, a las orientadas a la regulación de las prácticas urbanas u “orden reglamentario urbano” (Duhau, 2003).

Algunos autores opinan que en estricto sentido, la urbanización popular etiquetada originalmente como informal (debido que no cumplen con las con las leyes y/o reglamentos existentes), no tiene un sentido estricto de informalidad, es decir, que este proceso de urbanización se lleve a cabo sin forma alguna, para Azuela (1989) se tendría que hablar que hablar de mecanismos multiformales y no informales de acceso al suelo, esto quiere decir que dentro de su mecanismo de urbanización “sin orden, caótico”, existe de alguna u otra forma el orden, y es que de alguna manera los procesos confluyen y hacen posible este tipo de urbanización. Para Godoy (2008) la formalidad urbana debe reconocer lo informal como forma de construcción de ciudad, ya que no explica lo informal sino que le impone su propia



lectura. Además en México el número de personas que no tienen acceso a la oferta oficial o legal de vivienda, asciende a más de 30,000,000 (Hastings, 2011).

Por último como se pudo observar, en algunos lugares el porcentaje de personas que acceden a la vivienda por medios informales alcanza el 50 por ciento<sup>8</sup>. La formalización o regularización de los barrios o colonias informales presenta efectos tanto positivos como negativos, por un lado incorpora al mercado inmobiliario las viviendas y los territorios que de otra forma estarían perdidos, además con la incorporación al mercado formal, se obtienen ingresos por conceptos como el predial municipal, etc., mientras que del lado negativo, se aumentan las condiciones de exclusión de la población que allí habita, así como propiciar el clientelismo (Godoy, 2008).

---

<sup>8</sup> (Tovar, 2008; Winchester, 2008)

### **2.3.3 La autoconstrucción como acceso a la vivienda.**

Esta actividad está estrechamente relacionada con la carencia económica y es en tiempos de crisis cuando se estimula debido a que no depende de créditos y por tanto se vuelve la forma más fácil para obtener vivienda en gran parte de la población. Las cifras de autoproducción de vivienda en México son realmente grandes, con más del 60 por ciento (Andrade, 2011), la mayoría de ellas de manera ilegal, ya que como se verá más adelante la nueva Ley de Vivienda contempla la autoconstrucción como manera legal de producir vivienda ( ver página 35). Si se mira en retrospectiva, la autoconstrucción es la forma más antigua y frecuente de producir viviendas, y hoy en día, representa la desigualdad social del país derivada de la excesiva concentración de recursos en un porcentaje mínimo de población y como se verá más adelante, desde la teoría económica de corriente marxista, la autoconstrucción equivale a la reproducción del ejército industrial de reserva y a una actividad retrograda.

Si bien es cierto que la capacidad por parte del sector privado para generar y emplear recursos dirigidos a la construcción de viviendas de interés social ha crecido en los últimos años, incluso el sexenio presidencial de Vicente Fox (2000-2006), llamado el sexenio de la vivienda, debido al incremento sustancial en la producción de vivienda de interés social, además del apoyo del Estado tanto para mantener los programas de financiamiento a nivel nacional como para administrar los programas de vivienda para los trabajadores facilitaron la producción privada de ésta, el dilema se presenta porque ésta oferta se ha centrado en satisfacer a los trabajadores que tienen ingresos superiores al salario mínimo, por lo que ha dejado a los habitantes más necesitados fuera de los programas de vivienda, dando como resultado que la población recurra al único medio posible para la satisfacción de su necesidad de vivienda, la autoconstrucción (Hastings, 2011). Cerca del 60 por ciento de las viviendas en el país son autoconstruidas, realizadas con bajos o muy bajos estándares de calidad, diseño y pocas expectativas de acceder a los bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento (Iracheta, 2006).

Otra de las razones que apartan a la población del beneficio de la vivienda formal proviene de los mismos programas de vivienda social, ya que uno de los requisitos indispensables para acceder a uno de estos crédito es la formalidad en el empleo, antigüedad y como se dijo anteriormente ingreso mínimo, y en una economía como la mexicana donde gran parte de la población tiene un trabajo en el mercado informal, estos requisitos no pueden ser cubiertos por ellos (Romero Navarrete, Hernández Rodríguez, & Acevedo Davila, 2005). Otro factor es el marco jurídico, ya que la normatividad urbana se ha hecho tratando de imitar a países desarrollados, olvidando que dentro de esta país la gran mayoría de la población no tiene ni la capacidad económica, ni los códigos culturales para aceptar dichas reglas, por lo que se ven en la imposibilidad de cumplirlas.

Ahora bien, no toda la autoconstrucción es ilegal, pero sí la mayoría, el estatus de ilegal se debe a una transgresión a las leyes, que puede ser múltiple, donde no solo se violan las leyes de propiedad, sino también la legislación urbana vigente y en algunos casos el acceso a los servicios. Es común que en los orígenes de las colonias populares, los mismos pobladores sean los que gestionen y consigan el acceso a los servicios básicos, primordialmente acceso al agua potable y a la energía eléctrica, realizando tomas clandestinas, es decir, “robando” u obteniendo servicios sin pagar o no pagando lo correspondiente al consumo. La transgresión puede adoptar dos variantes; la violación de propiedad, en la que los pobladores ocupan terrenos contra la voluntad de sus propietarios jurídicos y la segunda de tipo reglamentario: en la cual los ocupantes se establecen en terrenos excluidos normativamente por la autoridades para su desarrollo, esto por dificultades técnicas o porque no cumplen requisitos exigidos (Jaramillo, 2008). Clichevsky (2000) clasifica las transgresiones en dos tipos diferentes; las dominiales y las de proceso de urbanización, la primera que se basa en la falta de títulos de propiedad; y la segunda en el incumplimiento de las normas de construcción locales.

Las investigaciones hasta ahora vistas plantean la autoconstrucción con un común, en todas ellas el proceso de la producción de vivienda se da por medio de los habitantes finales, no obstante, para algunos autores en el concepto autoconstrucción existen falsedades, entre éstas y la más importante es que la construcción de viviendas en estas colonias no es estrictamente

una actividad auto producida por el usuario final, Burgess (1988) observó que las familias que “autoconstruyen” sus viviendas casi siempre recurren a la contratación de trabajadores dentro del mercado laboral informal, éstos resultados parecen darle fuerza al argumento de que en la urbanización popular, no solo coexisten personas de bajos recursos, sino también personas de mayores ingresos económicos que pueden contratar servicios para realizar la construcción, habitando la vivienda solo cuando está en condiciones que consideren mínimas, de igual manera si se analiza las habilidades y conocimientos necesarios para poder realizar una vivienda, no resulta tan sencillo, es decir, si bien su diseño y funcionalidad no entran en el marco legal vigente, sí poseen un cierto orden y calidad, lo que requiere de personas que mínimamente sepan el funcionamiento de los materiales de construcción.

El proceso para obtener una edificación completa (mediante autoconstrucción) suele ser largo, y distinto según sea el caso. Para Cbrales (1992) este proceso tiene varias fases; primero se construye a un ritmo acelerado, dependiendo de la capacidad económica o ahorros que se tengan, posteriormente, una vez que la vivienda tiene condiciones mínimas para ser habitada, aunque no por eso deje de ser precaria e indigna, se ocupa, esto representa en muchas ocasiones un ahorro, si es que en el otro lugar de residencia se pagaba algún alquiler, estos ahorros se pueden dedicar al mejoramiento progresivo de la vivienda y de esta forma consolidarla. Las formas de autofinanciamiento varían según la condición del hogar, sin embargo, casi todas se llevan a cabo con la privación de un bien, inclusive de primera necesidad como la alimentación, esto con el fin de acelerar y terminar la construcción (Hastings, 2011).

Estas viviendas se van construyendo poco a poco, este proceso puede durar hasta 30 años, durante este tiempo alguna manera la estructura espacial de las viviendas se va adaptando y mejorando, buscando responder a las nuevas necesidades de la familia que la habita (Andrade, 2011; Duhau, 2002) para este último autor en esta práctica existe la libertad para poder hacer cambios en los usos de suelo, de acuerdo a las necesidades de la población circundante, por ejemplo con la implementación de un taller mecánico o una tienda comercial. Esta práctica es muy común en la cultura mexicana y es algo que se puede apreciar a partir de la existencia de una cantidad moderada de viviendas dentro el

asentamiento, ya que, los pobladores entienden que existe una oportunidad de comercializar productos, especialmente los básicos, si bien no venden en grandes cantidades, les permite tener una circulación de dinero constante y además muchas veces ellos mismos hacen uso de los productos que comercializan. Por otro lado las condiciones de los materiales de las viviendas también sufren cambios, el acceso a los servicios públicos, en un principio las viviendas están hechas de materiales provisionales usualmente de reciclaje o desecho, materiales como; madera, cartón, lamina, para posteriormente reemplazarlos por materiales constructivos permanentes ladrillo, block, concreto (Bazant, 2003).

Por último, cabe señalar que a partir del año 2006, entró en vigor la nueva Ley de Vivienda<sup>9</sup>, que reconoció la autoproducción habitacional popular como una forma legal de producción vivienda. En el año 2011 sufrió modificaciones pero se sigue contemplado tanto la autoproducción de la vivienda como la autoconstrucción, y donde no solo se reafirma la legalidad de la misma sino además se busca que se consolide como una práctica integral, que beneficie no solo a los autoconstructores sino a la ciudad, como lo muestra el artículo 42, sección V;

*Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales*

Como conclusión se puede decir que la vivienda autoproducida está ligada al marco informal, sin embargo, también se puede dar en un esquema formal, éste tipo de construcción representa la solución a los problemas de vivienda de gran parte de la población urbana en condiciones de pobreza que busca integrarse a la ciudad<sup>10</sup> o que no cuenta con el beneficio de ser asalariada y por ende queda excluida de gran parte de los programas de apoyo a la vivienda, inclusive aquellos que son asalariados normalmente también complicaciones

---

<sup>9</sup> Ley de vivienda nueva ley publicada en el diario oficial de la federación el 27 de junio de 2006. Texto vigente última reforma publicada DOF 16-06-2011.

<sup>10</sup> Frank Lloyd Wright en su autobiografía señala que las personas pobres deberían de estar en contacto con los demás sectores, y que además deberían de ser reconocidos al sistema, es decir, los pobres deberían de estar integrados en la ciudad y sociedad.

legales debido a que el salario mínimo que perciben no les es suficiente para la obtención de créditos. Además dentro de la cultura mexicana, la vivienda, autoconstruida o no, lejos significar solo el ser propietarios de un inmueble con la jerarquía de propiedad privada, representa acceder a una cultura patrimonialista que sitúa la posesión de un bien inmueble en la cúspide de la jerarquía (Cabrales, 1992), este tipo de sentimiento ya lo había expresado Le Corbusier en su libro “Hacia una arquitectura”, donde plantea la idea de que la hora de construir una vivienda, no era la hora de utilizar al albañil ni al técnico, sino la hora en la cual un hombre realiza un poema en su vida.

### **2.3.4 El régimen de propiedad**

Elemento determinante y por ende clave en la estructura social del espacio urbano es la propiedad privada de la tierra y de las construcciones. La propiedad de acuerdo con Machpherson, 1978 (citado por Azuela, 1989) puede ser considerada como privada y común, la primera consiste en el derecho de un individuo a excluir a otros del uso o los beneficios de alguna cosa, en contraparte la propiedad común se define como el derecho de un conjunto de individuos a no ser excluidos del uso o beneficio de alguna cosa. En México existen diferentes regímenes de tierra, la propiedad civil, la comunal y la ejidal, en teoría todas son propiedad privada, sin embargo, dentro de esta cultura suele considerarse propiedad privada solo a aquellas propiedades que están sujetas y reguladas por los códigos civiles.

La diferencia de formas de acceso al suelo por parte de los pobladores ha sido el criterio fundamental en casi todos los intentos que se han hecho para clasificar los asentamientos de la periferia urbana. Se tiene por un lado la ocupación directa, comúnmente llamada invasión de tierras, punto importante es que la mayoría de las tomas o invasiones no son promovidas desde los aparatos estatales, por lo que casi siempre enfrentan la posibilidad de un desalojo mediante la fuerza pública, por tal razón se puede decir que el principal y más grande problema de los asentamientos formados mediante la invasión es el de obtener su legitimidad a través de los aparatos estatales y de esta forma evitar el desalojo, por el otro la ocupación a

través de un propietario reconocido como fraccionadores clandestinos, piratas (Azuela, 1993).

Es importante señalar que existen diferencias entre las propiedades reguladas por el código civil, la comúnmente llamada propiedad privada, y las propiedades de los núcleos agrarios, la más importante es que la primera está sujeta a la legislación de los congresos locales, lo que implica que aunque un asentamiento sea irregular en un estado este mismo puede ser regular en otro y viceversa. Es decir, los estados y/o municipios son los que controlan este régimen de propiedad, de ahí que la aceptación, tolerancia o represión, los programas para regular la tenencia de la tierra dependen de las condiciones políticas locales (Azuela, 1989)

La ocupación en las invasiones sigue diferentes etapas; en primer lugar, la ocupación directa de la tierra solo existe al inicio del poblamiento, es decir, solo para asegurar y ejercer presión sobre las autoridades, conforme va ganando estabilidad y tolerancia ante el Gobierno llegan nuevos pobladores, los cuales, tienen que pagar cuotas para acceder a los lotes, normalmente estas cuotas se pagan a los líderes<sup>11</sup> de las colonias. Algo importante en las invasiones a la propiedad privada es que existen las condiciones para un mayor chantaje político sobre los colonos por parte de las autoridades, ya que, se puede decir que están cometiendo varias transgresiones, por un lado la ocupación ilegal de un predio con dueño que no dio su autorización, y por otro, la construcción de viviendas fuera del marco legal vigente (Azuela, 1989). Cuando se trata de invasiones con frecuencia se intenta escoger estos terrenos en los que la reacción sea menor, orientándose hacia terrenos de propiedad estatal o lotes de propiedad sea dudosa, y esto no porque estos terrenos les agraden más sino porque al ser menos valiosos es menos probable que les obstaculicen la invasión (Jaramillo, 2008)

---

<sup>11</sup>Clichevsky (2003: 20) dice; *En muchos de los casos los pobladores tienen que pagar por el acceso al suelo pero quien recibe ese pago no es el propietario sino un líder o promotor que actúa como intermediario entre el poblador y las autoridades, pues posee la capacidad de obtener la tolerancia gubernamental.*

Es diferente la situación cuando las colonias populares surgen en núcleos agrarios (comunales o ejidales), ya que, a diferencia de los considerados propiedad privada que se rigen por los códigos civiles locales, los regímenes de propiedad agrarios están sujetos a los regímenes federales por lo que existe una homogeneidad aplicable a todos los estados del país. Las tierras comunales, han pertenecido a los pueblos indígenas desde la época de la colonia, por lo que la reforma agraria les reafirmó o restituyó el derecho sobre ellas en caso de haberlas perdido durante la revolución, por otro lado las ejidales surgieron a partir de la reforma agraria, dotando a campesinos de tierras, éstas dos están regidas por la Ley de Reforma Agraria de 1972. Ahora bien, el hecho de que una propiedad de núcleos agrarios sea diferente o esté sujeta a reglas diferentes no significa que no sea propiedad privada. Las colonias populares en este tipo de tierras usualmente se crearon con la venta de lotes a colonos, sin embargo, estas ventas solo eran legales a luz del ejido, ya que la Ley las desconocía, es decir, son dueños de nada, ya que el propietario sigue siendo el ejido, posteriormente a consecuencia de la gran cantidad de colonias populares en predios con régimen agrario, se crearon diferentes comisiones para tratar de regularizar la tenencia de la tierra, sin embargo, es hasta 1974<sup>12</sup> que CORETT, se convierte en el único organismo con la capacidad de regularizar predios con régimen agrario (Azuela, 1989). Hoy en día con las reformas a la Ley Agraria<sup>13</sup>, se da paso legal a las transacciones en propiedades ejidales, entre éstas la compraventa, contratos de renta, aparcería y asociación con inversionistas privados.

En conclusión los procesos de urbanización traen consigo la aparición y la constante transformación de las relaciones de propiedad en torno al espacio urbano. Precisamente la formación de los asentamientos irregulares es un proceso social mediante el cual se forman nuevas regulaciones de propiedad, y que transcurre en apariencia al margen del orden jurídico. Surgen en la irregularidad, ya que, los habitantes ejercen la posesión del predio y/o vivienda pero no de la propiedad. La denominada invasión es la forma de ocupación directa de la tierra sin o en contra de la voluntad del propietario, en ésta forma de acceder al suelo

---

<sup>12</sup> Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1974

<sup>13</sup> Fuente: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13.pdf>



existe la contraposición de derechos por parte de la autoridad, por una parte la de proteger el derecho de la propiedad privada y por otro el derecho social del acceso a la tierra urbana (Azuela, 1989).

En México, los regímenes de propiedad privada están sujetos Ley civil o la Ley Agraria, sin embargo, se tiende a considerar solo propiedad privada aquella regida por la Ley Civil, las acciones que se tomen a favor o en contra de los asentamientos populares depende del tipo de régimen al que se esté transgrediendo, por un lado, a nivel local o estatal si los asentamientos o colonias están sobre propiedad regulada por la Ley civil, por lo que las acciones, programas y catalogaciones varían de un estado a otro, y por otro lado cuando los asentamientos están sobre propiedades que se rijan por la Ley Agraria (comunal o ejidal) ya que al ser una ley federal, las acciones son las mismas para cualquier asentamiento en el país.

En resumen de la literatura consultada se entienden que los conceptos mostrados anteriormente están ligados en gran medida, la pobreza de la que son parte los pobladores de estos asentamientos es principalmente económica, sin embargo, también presentan pobreza social y cultural, de ahí que se tenga una mayor vulnerabilidad y marginación, debido a la falta de acceso a los servicios y alojamiento necesarios para un buen desarrollo y que les permita salir de esta condición.

Por otro lado la Gestión Urbana, en la ciudad actual juega un papel sumamente importante, ya que es el mecanismo que el gobierno utiliza para atender y satisfacer los requerimientos de la población en cuanto a servicios públicos. La informalidad urbana entendida como la forma de construir ciudad que se aleja de los parámetros que el Estado considera necesarios para una vivienda digna, es en parte provocada por el fallo de la gestión urbana, lo que se refleja en vecindarios y viviendas autoconstruidos sin reglas ni técnica que les garantice una seguridad en sus propiedades.

### CAPITULO 3. MARCO LEGAL E INSTITUCIONES DE VIVIENDA FEDERAL Y ESTATAL

En este capítulo se analizan los asentamientos formales e informales así como de la vivienda desde la perspectiva del Estado tanto federal como estatal, es decir, desde el marco legal vigente, ya que es necesario conocer la teoría plasmada por los investigadores pero de igual manera conocer qué se contempla desde la legislación y qué es lo que está reflejado en la realidad. Por otra parte se analizan los programas sociales tanto nacionales como locales para la adquisición o mejoramiento de vivienda, los cuales resultan de vital importancia principalmente los que están dirigidos a las personas de bajos recursos o las que no tienen derecho a las principales instituciones de financiamiento de vivienda del país.

Es por tanto importante revisar la Ley de Vivienda federal así como la estatal, así como el documento más importante que posee México, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>14</sup>, en ésta, el artículo 4<sup>15</sup> habla de la vivienda, y estipula lo siguiente;

*“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” p; 8*

Todo nace del derecho constitucional de los mexicanos a tener una vivienda digna, por lo que es importante saber qué es lo que dicen las leyes federales o estatales vigentes en vivienda, y particular de la investigación, cómo se contempla la vivienda social y la autoconstruida, que son la herramienta por medio de la cual se intenta hacer valer parte del artículo 4 de la constitución. También se revisan las leyes que intervienen en los procesos de urbanización, en este sentido siguiendo el orden elocuente primero se hablará de La Ley de Vivienda Federal, para posteriormente pasar a la Ley de Vivienda del Estado de Durango, cabe aclarar y como es de entenderse, que se trata exponer y de entender los principales artículos que se

---

<sup>14</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Última Reforma DOF 10-02-2014

<sup>15</sup> Párrafo adicionado DOF 07-02-1983

relacionan con las colonias populares, ya que las leyes contemplan gran cantidad de artículos que si bien son importantes, no están ligados al tema de vivienda social.

### **3.1 Ley de Vivienda Federal**

La Ley de Vivienda Federal fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, sufrió modificaciones y el texto vigente correspondiente a la última reforma corresponde a al 16 de junio de 2011, compuesta por 97 artículos, parte del artículo 1 dice; *que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa*

Decreta que la vivienda es área prioritaria para el desarrollo nacional y tiene como objetivo establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda “digna y decorosa”, descrita en el artículo 2 como; *la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos*

Como se ha visto a lo largo de la investigación, las viviendas producto de una urbanización informal no solo están lejos de considerarse dignas, sino que prácticamente no poseen ninguna de las cualidades anteriores (al menos en sus inicios), ya que, primero no cuentan con servicios públicos, sus viviendas no cumplen con los códigos de construcción vigentes, no poseen títulos que les legitime su propiedad, y por su ubicación están más expuestos a desastres. Pareciera que la vivienda digna solo está contemplada para las personas que tienen mayores recursos económicos, aun cuando la ley establece que sin importar condiciones sociales, económicas, étnicas<sup>16</sup>, etc., toda familia debe de ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

---

<sup>16</sup> Artículo 3 de la Ley de Vivienda Federal

Esta ley ha contemplado los cambios estructurales en la forma de producir ciudad que se tienen en la actualidad, es decir, entiende que la producción de vivienda ya no será o no puede ser creada solo por el Estado o iniciativa privada, el artículo 4 reconoce y clasifica la autoproducción, autoconstrucción así como la producción social de vivienda de acuerdo a sus características, como lo muestra la **TABLA 4**

**TABLA 4**

Formas de producir vivienda

Concepto	Características.
<b>Autoproducción</b>	Gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de los usuarios forma individual o colectiva puede desarrollarse con la contratación de terceros o por medio de procesos de construcción.
<b>Autoconstrucción</b>	Construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.
<b>Producción social.</b>	Aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos.

Fuente: propia con base a Ley de Vivienda Federal.

Las variaciones que se pueden observar es que la autoproducción de vivienda es un proceso que empieza desde la gestión del suelo hasta la construcción de la vivienda, mientras que la autoconstrucción está enfocado en la edificación.

Con el reconocimiento Federal de la autoconstrucción y autoproducción de vivienda pasó de ser una actividad ilegal a legal, por tanto una actividad con apoyos y estímulos, como se muestra en el artículo 42 sección V;

*Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda...*

La Ley tiene como objetivo que todo mexicano tenga derecho a la vivienda, y estipula que se debe dar prioridad de dar preferencia a la población que se encuentre en estado de pobreza, en situaciones tanto de vulnerabilidad como de marginación<sup>17</sup>, es importante mencionar ya que la urbanización informal generalmente se crean en los márgenes de las ciudades, y usualmente se enfrentan a situaciones de marginación o vulnerabilidad, lo que en teoría los haría candidatos a ser objeto de una nueva vivienda, digna y decorosa.

Aspecto fundamental para acceder a la vivienda formal, son los créditos, el artículo 54 establece que el Estado en conjunto con la participación de los sectores sociales y privado, diseñará créditos que estén destinados para los diferentes tipos, modalidades y necesidades de vivienda pero que incluyan a toda la población, cosa que en la realidad resulta algo difícil de creer y es contrastante con la realidad, ya que como ya se ha visto parte de los procesos de urbanización popular se deben a que las personas no pueden acceder a programas de vivienda principalmente por la formalidad en los empleos, es decir, los programas de vivienda no están adecuados a las necesidades de toda la población, aun cuando la Ley de Vivienda Federal lo marca, por otra parte como se pudo observar en el artículo 42 pareciera que el Estado busca la manera más sencilla de librarse de la responsabilidad que le corresponde, es decir, la de proveer de vivienda digna, dejándola de lado y en su lugar fomentando normas que faciliten y promuevan la autoconstrucción y autoproducción.

### **3.1.1 Ley de Vivienda del Estado de Durango**

En el ámbito estatal, existe la Ley de Vivienda del Estado de Durango<sup>18</sup>, esta ley tiene mucha similitud con la Ley de Vivienda Federal, disponiendo que todos los habitantes sin importar raza, origen étnico, genero, condición económica o social, etc. tengan una vivienda digna y decorosa<sup>19</sup> definida como;

---

<sup>17</sup> Artículo 6 de la Ley Federal de Vivienda

<sup>18</sup> Última actualización el 16 de agosto de 2012.

<sup>19</sup> Artículo 1.

*el lugar seguro, salubre y habitable; que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; [...] y sobre la cual sus ocupantes tengan la seguridad jurídica de su propiedad o legítima posesión*

Como se ha visto anteriormente las viviendas en colonias informales carecen de casi todas las características señaladas en el párrafo anterior, y, como se verá más adelante en los casos de estudio, al menos la colonia de reciente creación (con más de 15 años desde que se inició su poblamiento) aún no tienen las condiciones anteriores.

En cuanto a las acciones de regularización como se observó en el capítulo anterior dependen del tipo de régimen al que el suelo pertenece ya sea del régimen agrario o privado, en este sentido la Ley del Estado establece que en caso que la tierra sea de régimen privado<sup>20</sup>, es competencia de los municipios el intervenir en la regularización de la tenencia del suelo en conformidad con Política Estatal de Vivienda, y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal y municipal correspondiente. Por otro lado se establece que es responsabilidad de los municipios establecer en los planes de desarrollo urbano, las zonas habitacionales, y hace énfasis en las destinadas a vivienda popular y de interés social, en los términos de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango

En materia de regularización territorial la Ley dicta que si el territorio se deriva de un hecho ilícito (invasión) deberá de acreditarse ante la autoridad que no existe conflicto alguno al respecto a la posesión o que éste fue solucionado<sup>21</sup>. Otro requisito para poder regularizar un predio o vivienda es que se llevará a cabo si las personas que ocupen un predio no son propietarios de otro inmueble en el mismo centro de población, y, que además no hayan sido beneficiados con otro programa de regularización, teniendo preferencia para estos programas los poseedores de buena fe, es decir, de acuerdo con la antigüedad de la posesión.

---

<sup>20</sup> Artículo 8.

<sup>21</sup> Artículo 47.

Por otra parte la ley indica que no podrán regularizarse áreas que pongan en riesgo a sus habitantes, es decir que se ubiquen en zonas de riesgo geológico, hidrológico, físico y social, y como se ha visto en las invasiones los pobladores prefieren hacerlo en estos tipos de terrenos ya que no tienen valor comercial, lo que en teoría significa una relocalización de viviendas y habitantes por su propia seguridad. Por último las acciones de regularización deben de ser acompañadas de obras dirigidas al mejoramiento urbano y habitacional, es decir que no basta dar legalidad a la tenencia de la tierra, sino se deben mejorar las condiciones dotando por ejemplo de equipamiento urbano, social o mobiliario urbano.

### **3.1.2 Instituciones y políticas de vivienda a nivel Nacional y Estatal.**

En Durango existe la Comisión de Suelo y Vivienda del Estado de Durango (COESVI) que funciona como un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de Durango, esta comisión nace por requerimientos de los ciudadanos en materia de vivienda, provocados por el rezago de las mismas, la complejidad para obtenerlas, el costo de los tramites y la falta de incorporación de reservas territoriales para vivienda, la cual realiza acciones como desarrollo de programas habitacionales, de autoconstrucción y de regularización o administración de predios que a nivel estatal, municipal e individual que busquen beneficio a las clases más necesitadas<sup>22</sup>. Es de recalcar que la presión producto de la participación ciudadana es la que logra la creación de esta comisión, y que de una u otra manera significa que el gobierno del estado acepta el rezago en materia de vivienda, sin embargo, se puede ver que se promueven programas de autoconstrucción lo que si bien ayuda a la población que no tiene la capacidad de adquirir un préstamo por las instituciones tradicionales a construir su vivienda, es decir, una vez más éste derecho responsabilidad del Estado está siendo transferido a los ciudadanos.

En la COESVI actualmente existen varios programas, el programa Fonhapo es uno de ellos, también llamada “Tu Casa” cuenta con diferentes tipos de apoyo que tienen como objetivo

---

<sup>22</sup> Fuente: <http://coesvi.durango.gob.mx/>

contribuir a que los hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial mejoren su calidad de vida a través de acciones de vivienda, sin embargo, este tipo de apoyos no puede ser aplicados para terrenos o viviendas que se encuentran bajo situación ilegal, y es que, dentro de los requisitos para poder aplicar al programa se establece que se debe de acreditar la posesión legal del predio, y acreditar la identidad y nacionalidad, por lo que en caso de ser extranjero se queda fuera de este apoyo.

Uno de los apoyos con que cuenta es el de Unidad Básica de Vivienda Urbana 2011, el cual consiste en la edificación de una vivienda unifamiliar con una superficie mínima de 45.65 m<sup>2</sup>. La vivienda consta de espacios como sala, comedor, cocina, baño y dos recamaras sin acabados pero lista para que el beneficiario pueda habitarla. Lo interesante de éste programa es que el terreno es de propiedad del Gobierno Estatal y/o Municipal, sobre un lote tipo de 6.00 m x 15.00 m, el cual a priori cuenta o contará con los servicios básicos como son, agua potable, alcantarillado, electrificación, y guarniciones. Uno de los requisitos que resultan más complicados para las personas que aplican a un apoyo es que se necesita constancia de ingresos, iniciar una cuenta de ahorro (para dar el enganche), estar al corriente en pagos de predial y en los recibos de los servicios básicos. Con esto se puede deducir que en Durango existe un programa que está pensado para subsanar la demanda de vivienda para personas con poco poder adquisitivo o que no cuentan con la ventaja de ser asalariado, sin embargo, no todas las personas pueden acceder a este servicio de apoyo, y es que, se necesita de ciertos requerimientos que si bien no resultan imposibles si se pueden significar una desmotivación para el interesado.

### **3.1.2.1 INFONAVIT**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), creado en 1972<sup>23</sup> con la intención de dar cumplimiento al derecho a la vivienda de los trabajadores, lo cual como se vio anteriormente está establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, este mecanismo se contemplaba para reunir en un fondo nacional las aportaciones de los patrones por 5% del salario de los trabajadores que estuvieran

---

<sup>23</sup> Fuente: [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el\\_infonavit/historia](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia).



contratados, con el fin de darles oportunidades de obtener un crédito para una vivienda. Esta institución ha sido el medio por el cual miles de trabajadores asalariados han podido acceder a una vivienda, mediante el otorgamiento de un préstamo hipoteca que se usualmente lo pueden pagar en un plazo de 5 a 30 años aproximadamente.

Es claro que no todas las personas pueden acceder a este beneficio; en primer lugar las personas no asalariadas y en segundo inclusive los asalariados tienen dificultades debido a que los requisitos no son tan fáciles de cumplir, al menos para la mayoría. El INFONAVIT en su página web, específica que se necesitan al menos 116 puntos para acceder a un crédito, y el criterio o el método para calcular los puntos de los trabajadores se basa en tres aspectos:

1. La edad y el salario del trabajador
2. El ahorro en el INFONAVIT
3. El tiempo en que el patrón ha pagado aportaciones en su favor.

Este tipo de créditos si bien han sido la solución para acceder a la vivienda para miles de personas que son trabajadora formales y con ciertas condiciones, ha dejado fuera a otra gran cantidad, que quizás son asalariadas pero que por sus condiciones específicas como edad, sueldo, o tiempo cotizando no les permiten ser acreedoras de este beneficio, esto debido a que si una persona con el ingreso mínimo es decir una Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal (VSMMGVDF), tardaría más de 3 años trabajando continuamente para poder acceder a un crédito.

### **3.1.2.2 FOVISSSTE**

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), es un órgano desconcentrado que se encarga de otorgar préstamos hipotecarios a los trabajadores derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Este fondo tiene varios tipos de créditos, sin embargo, hay uno en especial que está pensado para las personas que poseen un ingreso

individual menor a 2.6 VSMMGVDF, con el cual se puede otorgar un crédito tradicional contemplando un subsidio<sup>24</sup> que otorga el Gobierno Federal, esto mediante la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). El monto máximo del crédito que se autorizará por medio de éste es de 362,536.34 pesos<sup>25</sup> (equivalente a 177.23 VSMMGVDF). En monto total que podrá obtener el trabajador será de 409,123.2 pesos considerando el saldo de su subcuenta de vivienda en El Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y el ahorro previo, esta última cantidad será el valor máximo que podrá tener la vivienda que se piensa comprar. Este crédito es una buena opción para las personas con bajos ingresos que buscan acceder a la vivienda formal, sin embargo, existen una serie de requisitos que una vez más condicionan las oportunidades que tienen de acceder al mismo, en este caso, el sueldo que si bien es una cantidad moderada o muy moderada, existe gran cantidad de trabajadores que no la perciben, por otro lado, se tiene que tener cuando menos una antigüedad de 18 meses de estar cotizando en el FOVISSSTE, tener un ahorro previo de no menos de 5 salarios mínimos, contar con recursos para los gastos de avalúo y escrituración (que son aproximadamente el 10% del valor de la vivienda), además de una serie de procesos burocráticos como aceptar formar parte del padrón de beneficiarios de la CONAVI y que las viviendas para la cual se va ejercer el crédito cumplan con ciertas características y requisitos que se establecen la comisión.

---

<sup>24</sup> EL subsidio es un apoyo económico o cantidad de dinero que aporta la CONAVI no recuperable, que le permite al derechohabiente adquirir una mejor vivienda; dicha aportación es completamente gratuita.

<sup>25</sup> VSMMGVDF al año 2014.

**TABLA 5**

Instituciones de financiamiento de vivienda para personas de bajos ingresos.

<b>Institución</b>	<b>Programa</b>	<b>Requisitos</b>
<b>INFONAVIT</b>	Compra de vivienda nueva o usada, hasta \$884,381.60 al 12% de interés anual.	Mínimo 116 puntos
<b>FOVISSSTE</b>	Compra de vivienda nueva o usada , hasta \$606,271.23 (284.49 VSM) sin embargo, el monto máximo para ingresos $\leq 2.6$ VSM es de \$426,208.00 (200 VSM)	Ingreso $>1 < 5$ VSM 18 meses cotizando Ahorro previo $>5$ VSM
<b>COESVI</b>	Unidad Básica de Vivienda Urbana superficie mínima de 45.65 m <sup>2</sup>	Posesión legal del predio La identidad y nacionalidad Constancia de ingresos Cuenta de ahorro Pago de predial actual Recibos de servicios básicos

Fuente: propia con base a datos del INFONAVIT, FOVISSSTE Y COESVI

Como se puede observar en la **TABLA 5** si bien existen programas a nivel federal para que los trabajadores de bajos ingresos obtengan una vivienda dentro del mercado formal, estas opciones, no son alcanzables para toda la población trabajadora, y, es que al menos en principio la antigüedad así como los puntos requeridos llevan un tiempo considerable para ser cubiertos, de la misma forma si bien es cierto que el ingreso requerido ha bajado al mínimo, para que una persona que cotiza con este salario consiga el crédito tienen que pasar varios años de trabajo continuo, lo que muchas veces es difícil de lograr.

Por otro lado, a nivel estatal en Durango existen programas para la vivienda que surgen a raíz del reconocimiento del déficit en vivienda y es por eso que en la COESVI existen programas para el financiamiento de “vivienda” para la población no asalariada, sin embargo, al ser apoyos para viviendas formales se requieren comprobantes de pago de agua o luz así como escrituras y pago de predial por lo que muchas personas se quedan fuera de esta ayuda.

## **CAPÍTULO 4. METODOLOGÍA.**

### **4.1 Introducción.**

Una vez obtenidas las referencias de estudios anteriores en el marco teórico se procede al desarrollo de las herramientas que nos permiten medir el fenómeno en los casos de estudio. Y como se dijo si bien la investigación se centra en dos colonias en específico, resulta indispensable primero analizar el contexto inmediato de las mismas, es decir, en primer caso, la localidad siguiendo del municipio y por último del estado. La metodología empleada es extensa como se muestra en la **FIGURA 1**, en la primera parte se realiza una caracterización del estado, municipio y localidad de Durango, donde se muestran aspectos históricos, políticos, demográficos así como la evolución de los indicadores en la vivienda con características de marginación, rezago o pobreza manejados por instituciones como el CONAPO, CONEVAL y algunos autores<sup>26</sup>. Posteriormente se realiza un análisis comparativo en las colonias caso de estudio, en este apartado se muestran los indicadores demográficos y de vivienda que permitan obtener las condiciones y diferencias actuales entre colonias, recordando que las colonias presentan una diferencia en su formación de 27 años. Cabe mencionar que para el análisis se utilizaron datos de los Censos de Población y Vivienda de los años 2000, 2005 y 2010 tomados del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

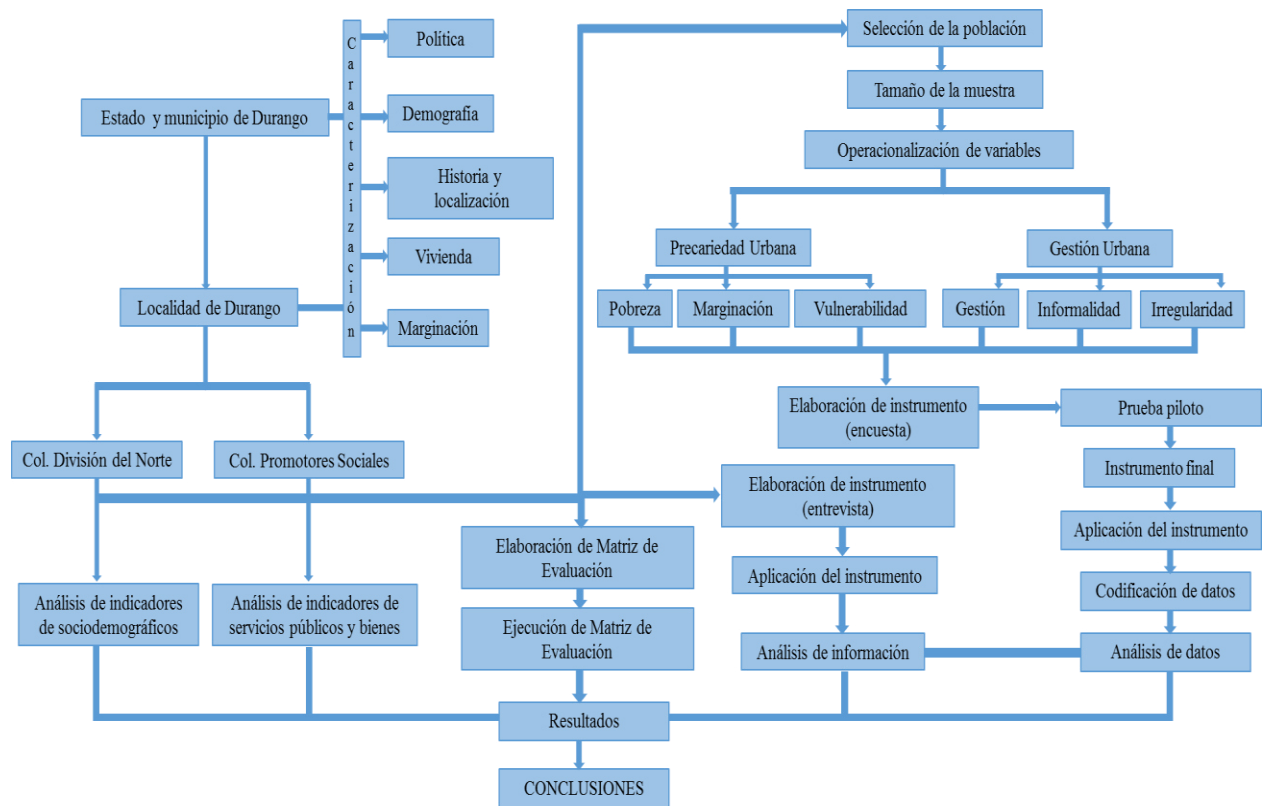
De igual manera buscando dar respuesta a las preguntas y comprobar la hipótesis planteada, y al no existir la información necesaria para lograrlo se desarrollaron tres instrumentos que a nuestro entender logran completar los objetivos planteados; el primer instrumento consiste en una encuesta sobre condiciones de precariedad y gestión urbana realizada a los habitantes de ambas colonias; el segundo, una entrevista a las personas clave tanto para la creación de la colonia como su desarrollo; y por último una matriz de evaluación de equipamiento, servicios y social, basada tanto en la observación que se tuvo durante las visitas al sitio como en las respuestas obtenidas en las encuestas y entrevistas.

---

<sup>26</sup> Ver TABLA 2

**FIGURA 1**

Esquema metodológico.



Fuente: elaboración propia.

## **4.2 Contexto y caracterización urbana del estado, municipio y localidad de Durango.**

### **4.2.1 Introducción**

El territorio nacional de México es extenso, y en lo absoluto carente de homogeneidad, se tiene una gran variedad tanto de biodiversidad como de clima, población, economía, etc. En este sentido se puede decir que es un territorio compuesto de regiones muy diferentes, como regiones, el norte y el sur de México están claramente diferenciados. En cuanto a investigaciones académicas, no hay diferencia, y es que existen entidades que por su importancia económica o geográfica han sido ampliamente analizadas, y existen otras de las que solo se habla cuando hay conflictos locales (Arzaluz, 2011). A éstas últimas es a la que pertenece el Estado de Durango, y es que, a pesar de contar con uno de los territorios más grandes del país, los estudios e investigaciones que se realizan sobre él en las ciencias sociales son muy pocos, con una amplia mayoría en investigaciones de Biotecnología y Ciencias Agropecuarias (Dunetrénit Bielous, y otros, 2014). Pareciera que la ciudad de Durango es un territorio aislado, indiferente, y con un claro olvido y falta de atención por parte de los investigadores, esto a pesar de que presenta una historia sumamente interesante por la problemática urbana que presenta y la forma en que se han enfrentado estos obstáculos (Ziccardi & Arzaluz Solano, 1995).

### **4.2.2 Historia y localización del estado de Durango.**

Durango, al igual que Chihuahua, Sonora y Sinaloa formó la denominada región de México del norte durante los años anteriores a la lucha de independencia en México. Estas entidades formaron la provincia de la Nueva Vizcaya, territorio descubierto por el capitán Francisco de Ibarra, en 1563 fundó la ciudad de Durango, capital del estado. Con la constitución de 1824 se dividió la provincia de la Nueva Vizcaya surgiendo así los estados de Chihuahua, Durango parte de Zacatecas, el 22 de mayo de 1824 nace por decreto el estado de Durango, sin embargo, no fue sino hasta el 15 de julio de 1826 que la capital del estado recibe el nombre

de Victoria de Durango, en honor al primer presidente de México, Guadalupe Victoria, oriundo de Durango (Ziccardi & Arzaluz Solano, 1995).

El estado de Durango se encuentra al Norte del país, entre los paralelos 22°17' y 26°50' de latitud Norte y los meridianos 102°30' y 107°09' de longitud Oeste<sup>27</sup>. Posee una extensión territorial que lo coloca en la cuarta posición de los estados con mayor territorio, solo por abajo de Chihuahua, Sonora y Coahuila. Tiene una extensión de 123,451.29 km<sup>2</sup>, representando el 6.3% del territorio nacional, colinda con cinco estados lo que en teoría debería de convertirlo en un estado estratégico (ver **TABLA 6**), al Norte con el estado de Chihuahua y Coahuila; al Este Zacatecas y Coahuila, al Sur con Nayarit y Sinaloa, al Oeste con Sinaloa y Chihuahua como lo muestra la **FIGURA 2**

## FIGURA 2

Localización geográfica del estado de Durango.



Fuente: elaboración propia

<sup>27</sup> Fuente: [http://www.e-local.gob.mx/wb2/ELOCAL/EMM\\_durango](http://www.e-local.gob.mx/wb2/ELOCAL/EMM_durango)

**TABLA 6**

Estados colindantes con Durango.

<b>Posición en territorio</b>	<b>Estado</b>	<b>Extensión territorial Km<sup>2</sup></b>	<b>Nº colindancias.</b>
<b>1</b>	Chihuahua	247,455.29	4
<b>2</b>	Sonora	179,502.89	3
<b>3</b>	Coahuila	151,562.56	4
<b>4</b>	<b>Durango</b>	<b>123,451.29</b>	5
<b>18</b>	Sinaloa	57,377.16	4
<b>23</b>	Nayarit	27,815.20	4

Fuente: elaboración propia con base a datos de INEGI.

El estado tiene una división regional de cuatro zonas identificadas: Semidesierto, Valles, Sierra y las Quebradas. En el Noreste se localiza la región Semidesierto y los municipios más grandes que comprende son Lerdo y Gómez Palacio. La región de los valles se localiza en la parte central del estado y el municipio más grande que contiene es Durango, la región de la Sierra ocupa la parte alta occidental del estado y comprende entre otros los municipios de Pueblo Nuevo, Mezquital, Durango. En la parte baja occidental del estado se encuentra la región de las Quebradas, la cual abarca parte de los municipios de Mezquital, Pueblo Nuevo, San Dimas, Otáez, Santiago Papasquiaro, Tamazula, Topias Canelas y Tepehuanes.

### 4.2.3 Política

El estado de Durango ha sido históricamente priista. Para las elecciones del año 2004, el gobernador electo fue el priista Ismael Hernández, por una amplia diferencia con 260,546 votos (52.6%) contra 155,666 del PAN (31.5%). En las elecciones del año 2010 el candidato que representó a la alianza (PAN, PRD y Convergencia) fue el exalcalde hasta entonces priista José Rosas Aispuro, quien rompió con el PRI a principios del 2010, debido a que consideraba que el reglamento de precampañas había sido diseñado para dejarlo fuera de la contienda. El PRI, presentó como precandidato a Herrera Caldera. Las encuestas extraoficiales daban claro margen de ventaja al candidato del PRI<sup>28</sup>, sin embargo, el día de la votación la diferencia entre los dos candidatos principales era muy cerrada, no obstante, al cierre de la jornada electoral, el conteo favorecía al candidato priista. José Rosas Aispuro

<sup>28</sup> Grupo GEA daba casi un 45 por ciento contra en 26 por ciento del PAN (Arzaluz, 2011).



obtuvo un 44.6 por ciento del total de votantes, mientras Jorge Herrera Caldera obtuvo 46.5 por ciento, con una diferencia de poco menos de 11,500 votos. Lo interesante es que, si bien el estado históricamente ha sido gobernado por el PRI, esta última elección puede significar un cambio de corriente. El municipio de Durango también ha tenido una tendencia Priista como lo muestra la **TABLA 7**, sin embargo, sí se ha tenido la alternancia, de (1983-1986) por Rodolfo Elizondo del Partido Acción Nacional (PAN) y el PT en dos trienios consecutivos, Alejandro González Yáñez (1992-1995) y Marco Cruz Martínez (1995-1998). El dominio del PRI parece haber regresado, y es que ha ganado las últimas seis elecciones para la alcaldía, actualmente siendo presidente municipal Esteban Villegas Villareal cubriendo el periodo 2013-2016 (Arzaluz, 2011).

**TABLA 7**

Historia política de los presidentes municipales de Durango

<b>Nombre</b>	<b>Afiliación a partido</b>	<b>Periodo</b>
<b>Eduardo de la Peña Lares.</b>	PRI	1980-1983
<b>Rodolfo Elizondo Torres.</b>	PAN	1983-1986
<b>Emilio Gutiérrez Valles.</b>	PRI	1986-1989
<b>Jorge Clemente Mojica Vargas.</b>	PRI	1989-1992
<b>Alejandro González Yáñez.</b>	PT	1992-1995
<b>Marcos Cruz Martínez.</b>	PT	1995-1998
<b>Ismael Alfredo Hernández Deras.</b>	PRI	1998-2001
<b>José Rosas Aispuro Torres.</b>	PRI	2001-2004
<b>Jorge Herrera Delgado.</b>	PRI	2004-2007
<b>Jorge Hernández Caldera.</b>	PRI	2007-2010
<b>Adan Soria Ramírez.</b>	PRI	2010-2013
<b>Esteban Alejandro Villegas Villareal.</b>	PRI	2013-2016

Fuente: elaboración propia con base a datos de

<http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM10durango/index.html>.

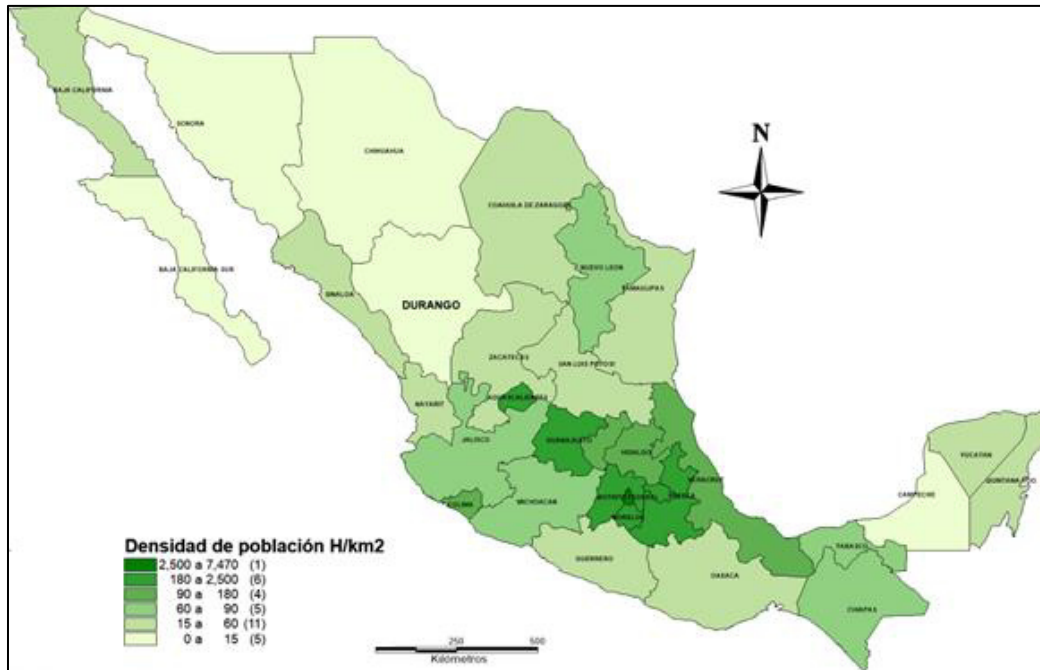
#### **4.2.4 Demografía**

El estado de Durango posee una población baja comparada con el resto de los estados del país, se ubica en la posición 24 de 32. Al censo del 2010 contaba con una población de 1,632,934 habitantes, de los cuales 829,044 son mujeres y 803890 son hombres, de igual manera posee una densidad de población de las más bajas del país como lo muestra la

**FIGURA 3**, con apenas 13.22 h/km<sup>2</sup> que lo ubican en la posición número 31 de 32 solo por arriba de Baja California Sur.

### FIGURA 3

Densidad de población por estados de México.

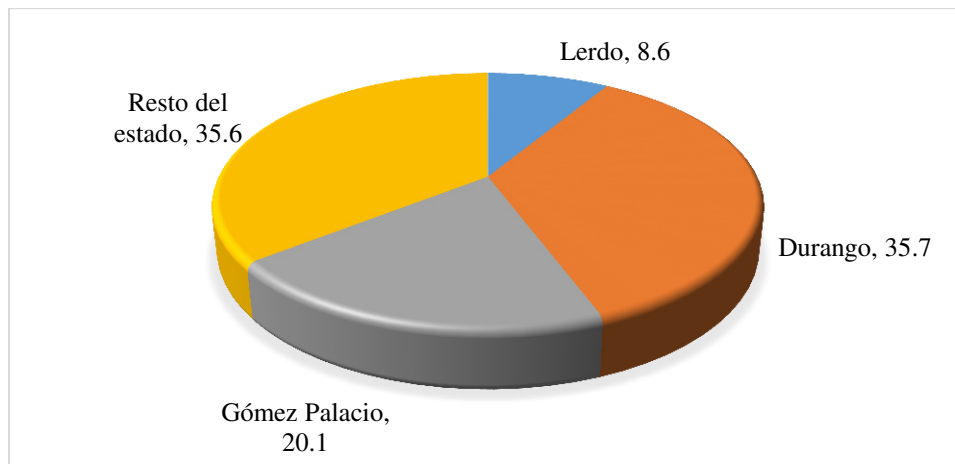


Fuente: elaboración propia.

El estado está conformado por 39 municipios, tres de ellos albergan a más del 64 por ciento de la población ver **GRÁFICO 1**, Lerdo y Gómez Palacio ambos de la región de la Laguna, el primero con 141,043 habitantes, y el segundo con 327,985, y por último el municipio de Durango, siendo éste el más poblado del estado con 582,267 habitantes equivalentes al 35.7 por ciento del total, población compuesta por 300,565 mujeres y 281,702 hombres al año 2010.

## GRÁFICO 1

Porcentaje de población de los municipios más poblados de Durango



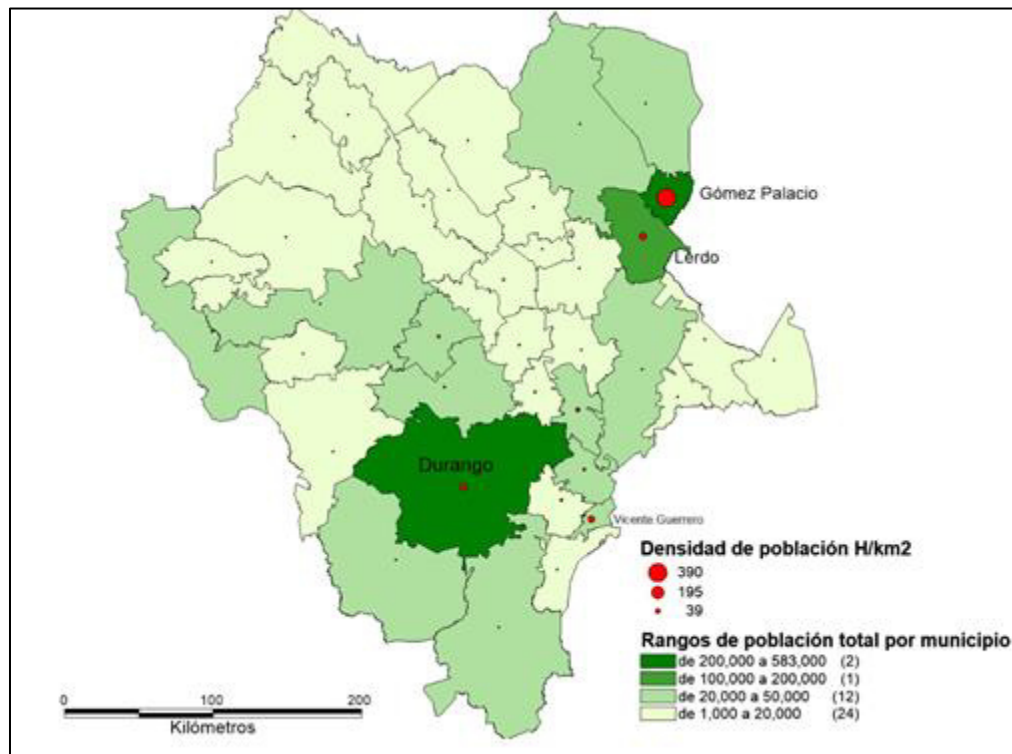
Fuente: elaboración propia.

Los municipios más poblados del estado presentan densidades de población que varían en gran medida, y esto debido a que las extensiones territoriales son diferentes. El municipio de Lerdo ocupa la tercera posición en población pero por su extensión territorial de 2,152 km<sup>2</sup> tiene una densidad de 65.54 h/km<sup>2</sup>, por otro lado, el municipio de Gómez Palacio tiene una extensión de 844.1 km<sup>2</sup>, y una densidad de población de 388.58 h/km<sup>2</sup>, es decir, casi seis veces mayor a la de Lerdo, y por último el municipio de Durango que posee una extensión de 9,306 km<sup>2</sup>, lo que resulta en una densidad de 62.56 h/km<sup>2</sup> como lo muestra la **FIGURA 4**.

El 64 por ciento de la población del estado se concentra en tres municipios. De acuerdo a los datos del INEGI 2010 el estado de Durango posee 5,733 localidades rurales, albergando a 484,748 habitantes, es decir, apenas el 29.6 por ciento del total de población, mientras que localidades urbanas son 61, concentrando más de 70 por ciento de la población. Dos localidades presentan una población mayor a los 100,000 habitantes, Gómez Palacio en el municipio del mismo nombre con 257,352 habitantes y la de mayor población es la localidad de Durango ubicada en el municipio de Durango, con una población de 518,709 habitantes.

**FIGURA 4**

Rangos de población y densidad por municipio



Fuente: elaboración propia con base a datos de INEGI 2010

En cuando a densidad de población a nivel localidad, las 3 localidades más pobladas del municipio de Gómez Palacio son; Gómez Palacio con 4403.47 h/km<sup>2</sup>; Pastor Rouaix, 3911.29 h/km<sup>2</sup>; San Felipe, 3780.76 H/km<sup>2</sup>. En el municipio de Lerdo, la localidad de Lerdo con 4325.90 h/km<sup>2</sup>; La Loma con 4183.05 h/km<sup>2</sup>; El Huarache con 3582.62 h/km<sup>2</sup>. Por último el municipio de Durango, la localidad Victoria de Durango tiene una densidad de 5486.32 h/km<sup>2</sup>, siendo la mayor densidad en el estado.

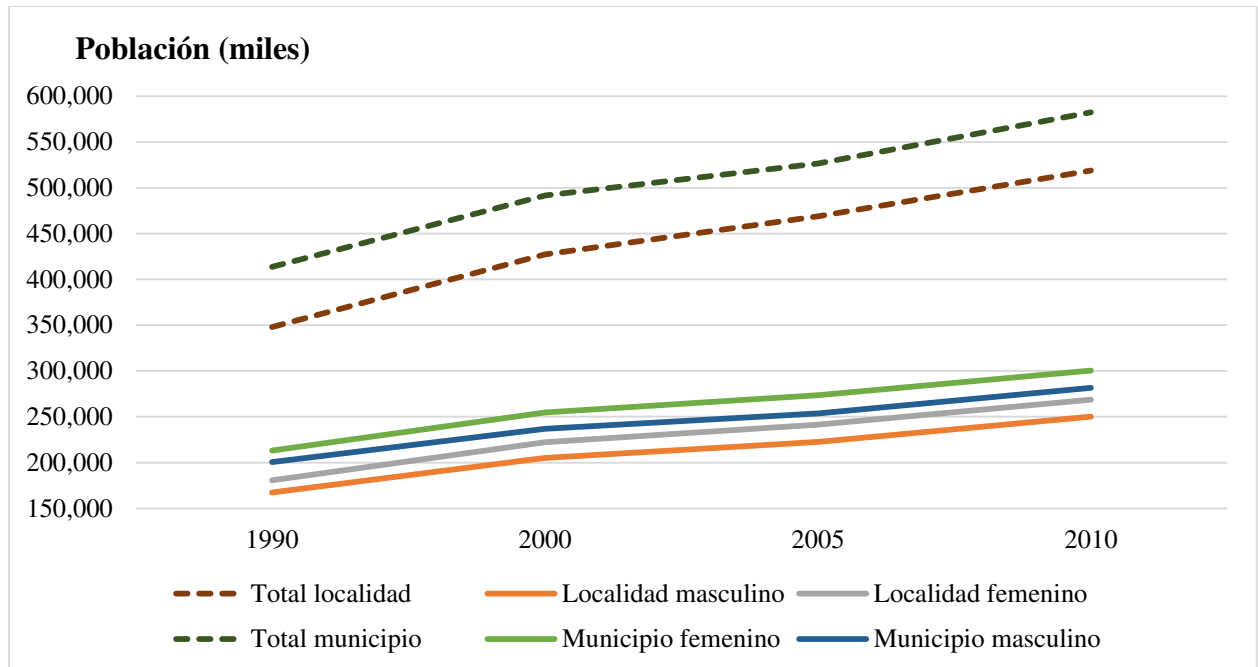
#### **4.2.5 Municipio y localidad de Durango.**

El municipio de Durango tiene una superficie de 9,259.71 km<sup>2</sup>, lo que equivale a 7.5 por ciento del territorio estatal, es el más poblado con 582,267 habitantes (35.6%), del municipio la localidad de Durango es la que mayor población alberga con 518,709 equivalente a 89.1

por ciento del municipio, y presenta una tasa de crecimiento promedio positiva del 2005 al 2010 de 1.10 por ciento inclusive superior a la del estado. En la localidad de Durango, la población ha venido en aumento con una tasa considerable y constante como se puede apreciar en el **GRÁFICO 2**, ya que pasó de ser 348,036 en 1990 a 518,709 en el año 2010.

## GRÁFICO 2

Evolución de la población por género y total del municipio y localidad de Durango 1990-2010



Fuente: elaboración propia.

De los datos anteriores se puede observar que la localidad de Durango presenta un crecimiento poblacional que está por encima de la media estatal, es un crecimiento constante y es a raíz de esta información que se puede suponer un futuro y continuo incremento en la demanda de servicios básicos y de derechos, derechos básicos como el de la vivienda.

### 4.2.6 Evolución de vivienda a nivel estatal, municipal y localidad.

En este apartado se procede a hablar de los indicadores que se encuentran ligados a los procesos de urbanización popular, son elegidos con base a las lecturas que se vieron en el

marco teórico, por lo que se habla de tres conceptos fundamentales; vivienda, hogares y servicios públicos básicos. Los indicadores elegidos son los que usan las instituciones en México, en específico EL CONAPO y EL CONEVAL. En éste caso EL CONAPO para obtener el grado de marginación y en lo referente a vivienda maneja cinco indicadores; agua entubada, energía eléctrica, drenaje, carencia de excusado, pisos de tierra y hacinamiento. EL CONEVAL, para el cálculo del Índice de Rezago Social (IRS) maneja indicadores similares referentes a la vivienda; hacinamiento, piso de tierra, energía eléctrica, agua entubada, refrigerador, lavadora, y teléfono. Con el análisis se trata de mostrar una perspectiva del estado actual de la vivienda tanto en el estado, municipio y localidad de Durango. Se muestran las cifras, mismas que son tomadas de diferentes censos que maneja EL INEGI, como se trata de ver el progreso o cambios en los indicadores a través de los años, se ocupan datos de los censos de los años 2000, 2005 y 2010.

#### **4.2.6.1 Hogares.**

El total de hogares para la localidad de Durango pasó de 100,171 en el año 2000 a 111,536 en el año 2005, en el año 2010 se tuvo un incremento de 15,497, es decir, se contabilizaron 113,808 hogares. A nivel municipal se ha tenido un incremento similar, y es que en el año 2000, se tenían contabilizados 113,808 hogares, para el año 2005, 126,032, cifra que siguió aumentando llegando al año 2010 a 142,017, lo que significa un aumento de 15,985, una vez más estos datos demuestran que la localidad de Durango es la de mayor crecimiento y es que este incrementó represento para el municipio la localidad de Durango 96.9 por ciento del total ver **GRÁFICO 3**.

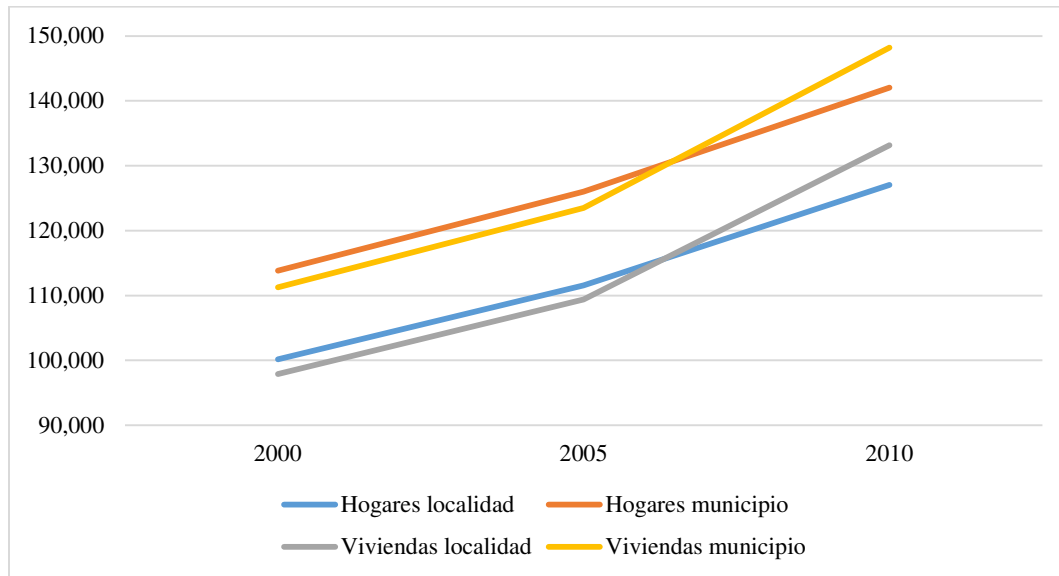
#### **4.2.6.2 Vivienda.**

A nivel localidad en viviendas particulares habitadas en el 2005 se contabilizaron 109,365 viviendas, un aumento considerable en comparación con el año 2000, ya que se tenían 97,889, para el año 2010 se contaron 133,145 viviendas, es decir, un incremento de 21.7 por ciento respecto al año 2005. A nivel municipal en el año 2000 se contaba con 111,252, para el 2005 existían 123,484, posteriormente en el año 2010, 148,221 viviendas, es decir, que del

total de viviendas la localidad de Durango es por mucho la más representativa, albergando 89.8 por ciento del total ver **GRÁFICO 3**

### GRÁFICO 3

Evolución de los hogares y viviendas particulares en la localidad y municipio de Durango



Fuente: elaboración propia.

#### 4.2.6.3 Viviendas con piso de tierra.

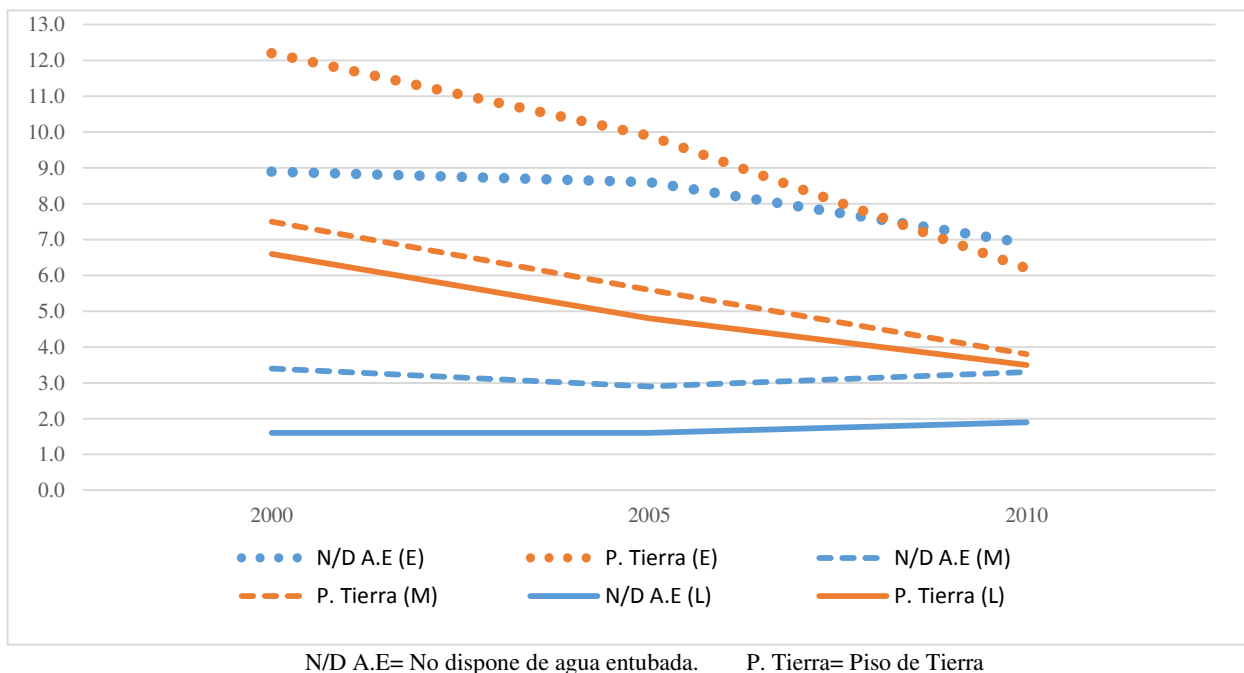
*Nivel estatal (E).* Este indicador se encuentra en proporciones relativamente bajas, y es que para el año 2000 el porcentaje de viviendas particulares habitadas con esta condición era de 12.2 por ciento, porcentaje que bajó y el año 2005 representó 9.9 por ciento, en el año 2010 6.2 por ciento, es decir, que en 10 años se ha reducido la proporción de viviendas en esta condición en casi un 50 por ciento.

*Nivel municipal (M).* También se ha tenido una gran mejoría en poco tiempo, y es que en el año 2000 la cantidad de viviendas con ésta condición era de 8,361 representando el 7.5 por ciento, al año 2005 disminuyó a 5.6, continuó descendiendo hasta llegar en el año 2010 a 3.8 por ciento, es decir, en 10 años ha bajado más de la mitad las viviendas en esta condición.

*Nivel localidad (L).* Se ha visto reducida pero en menor medida, en el año 2000 se tenían 6483 viviendas en ésta condición (6.6%), mismo siguió reduciéndose y al año 2005 cifró 4.8 por ciento, finalmente en el año 2010 disminuyó y alcanzó 3.5% ver **GRÁFICO 4**

## GRÁFICO 4

Viviendas particulares sin agua entubada y con piso de tierra en porcentajes (2000-2010).



Fuente: elaboración propia.

### 4.2.6.4 Viviendas sin agua entubada.

*Nivel estatal (E).* Otro servicio público básico es el de agua potable dentro de la vivienda, y en el estado el porcentaje de viviendas sin éste servicio es bajo y además ha disminuido, ya que en el año 2000 el porcentaje de viviendas sin el servicio era 8.9 por ciento, para el 2010 se registraron 28127 viviendas sin el servicio representando 6.9 por ciento del total.

*Nivel municipal (M).* El porcentaje de viviendas es más bajo que a nivel estatal, sin embargo, ha sufrido una disminución y un incremento, ya que en el año 2000 el porcentaje sin el servicio era de 3.4 por ciento, para el año 2005 disminuyó a 2.9 por ciento, no obstante, para el año 2010 volvió a darse un incremento alcanzado 3.3 por ciento del total.

*Nivel localidad (L).* Los datos parecen indicar que este servicio no se ha incluido dentro de las nuevas viviendas, ya que para el año 2000 solo 1.6 por ciento no tenía acceso a este servicio, para el año 2005 éste porcentaje se mantuvo, sin embargo, en el último censo el



porcentaje de viviendas sin el servicio aumentó a 1.9 por ciento, lo que significa que 2468 viviendas particulares no tenían acceso a este servicio ver **GRÁFICO 4**.

#### **4.2.6.5 Viviendas sin excusado o sanitario.**

*Nivel estatal (E).* Este indicador cabe aclarar no está determinado por el servicio público de drenaje aunque existe una relación con el mismo, se considera como un equipamiento o mobiliario. El porcentaje de viviendas sin éste mobiliario en el año 2000 era 13.8 por ciento disminuyendo alcanzando 9.2 por ciento en el año 2010.

*Nivel municipal (M).* El porcentaje es considerablemente más bajo que en el nivel estatal, para el año 2000 representaba 4.9 por ciento, cifra que disminuyó alcanzando 3.8 por ciento en el año 2005, interesante es el hecho de que después de venir de un descenso se tenga un aumento considerable ya que en el año 2010 aumenta casi al doble alcanzando 6.7 por ciento.

*Nivel localidad (L).* En el año 2000, el porcentaje de viviendas sin éste mobiliario era mínimo, solo el 1.5 por ciento, sin embargo, al igual en el nivel municipal hay un aumento considerable, y es que en el año 2005 aumentó a 1.7 por ciento, y para el año 2010 alcanzó el 5.7 por ciento representando 7562 viviendas sin el mobiliario ver **GRÁFICO 5**

#### **4.2.6.6 Viviendas sin drenaje.**

*Nivel estatal (E).* En el año 2000 el porcentaje de viviendas que no tenían acceso a este servicio era realmente alto del 25.7 por ciento, es decir, un cuarto del total de las viviendas, sin embargo, ha ido mejorando considerablemente con el paso del tiempo, para el año 2010 pasó a ser solo 10.4, significando una disminución de más del 50 por ciento.

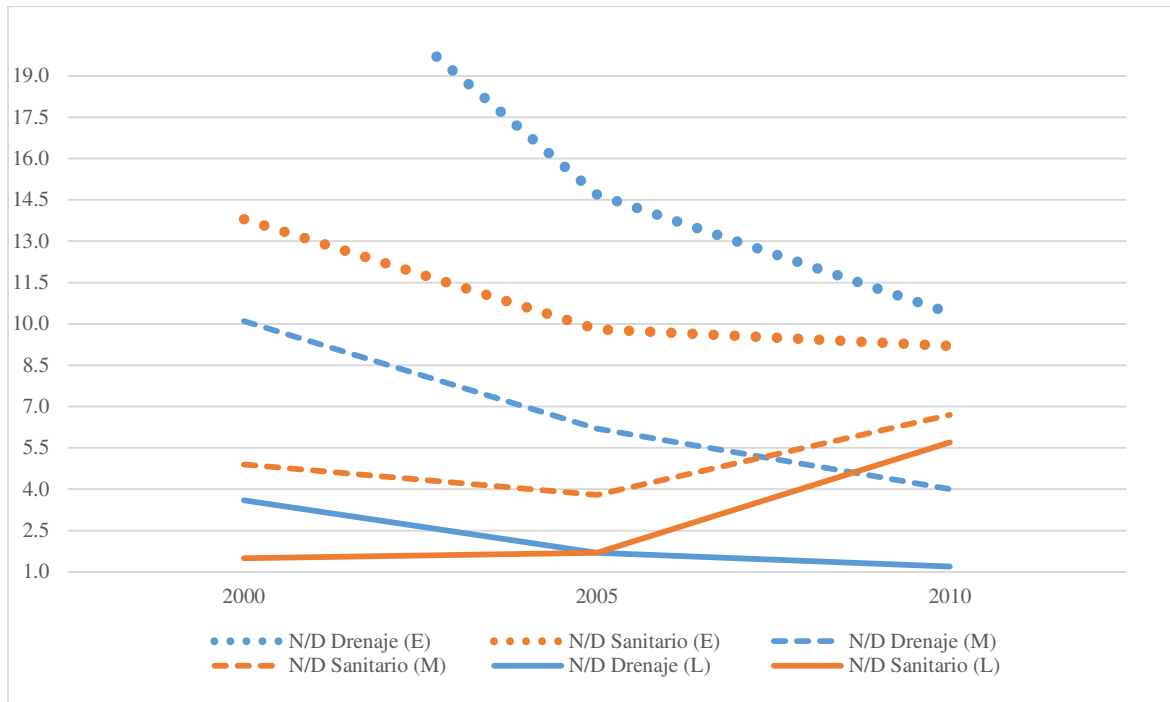
*Nivel municipal (M).* En el año 2000 el porcentaje era de 10.1 por ciento, mismo que disminuyó para alcanzar un 6.2 por ciento en el año 2005, continuó disminuyendo y al año 2010 representó el 4.0 por ciento, lo que significa 5906 viviendas sin éste servicio público.

*Nivel localidad (L).* La localidad ha visto un incremento en la prestación de este servicio público, en el año 2000 el 3.6 por ciento de viviendas no lo disponían, para el año 2005 se

redujo a 1.7% y para el último censo disminuyó aún más a 1.2 por ciento, hablando de valores absolutos representaría 1622 viviendas sin el servicio ver **GRÁFICO 5**.

### GRÁFICO 5

Viviendas que no disponen de excusado y sin drenaje (2000-2010).



N/D Drenaje= No dispone de drenaje. N/D. Sanitario = No dispone de Sanitario.

Fuente: elaboración propia.

#### 4.2.6.7 Viviendas sin energía eléctrica.

*Nivel estatal (E).* Éste indicador, históricamente ha sido bajo para todo el estado, el servicio prestado exclusivamente por la Comisión Federal de Electricidad (LA CFE) ha alcanzado prácticamente a la totalidad de las viviendas, en el año 2000 el 5.9 por ciento de las viviendas no tenía este servicio lo que significaba 18942 viviendas mientras que en el año 2010 alcanzó el 3.5 por ciento.

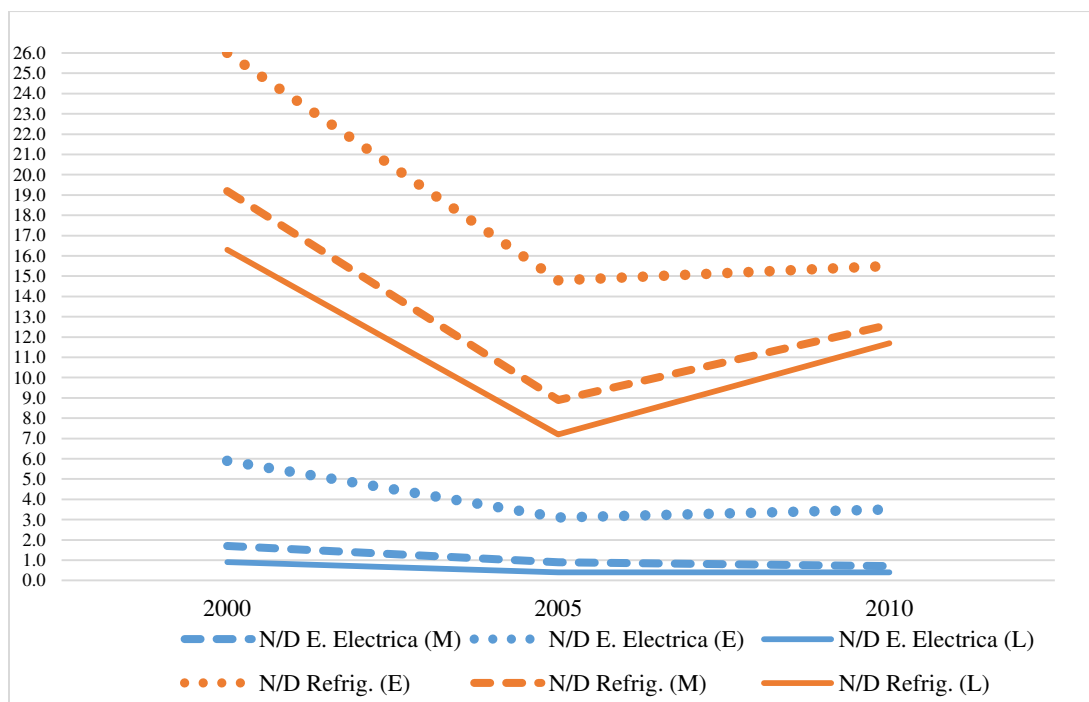
*Nivel municipal (M).* Este indicador presenta bajos niveles, en el año 2000 significó el 1.7 por ciento de las viviendas, para posteriormente en el año 2005 llegar a .9 por ciento y a .7

por ciento en el año 2010, es decir, 976 viviendas sin este servicio lo que expresa que en el municipio prácticamente la totalidad de las viviendas tienen cubierto este servicio.

*Nivel localidad (L).* El porcentaje de este indicador es más bajo que en el municipio, prácticamente completo, y es que al año 2000 solo .9 por ciento de las viviendas no disponían del servicio, posteriormente para el año 2010 disminuyó a .4%, lo que significa 485 viviendas, es decir, a pesar de que este servicio presenta indicadores muy bajos se ha reducido a más de la mitad porcentualmente hablando ver **GRÁFICO 6**

## GRÁFICO 6

Viviendas que no disponen de energía eléctrica ni de refrigerador (2000-2010).



N/D E. Eléctrica= No dispone de energía eléctrica. N/D. Refrig. = No dispone de Refrigerador

Fuente: elaboración propia.

### 4.2.6.8 Viviendas sin refrigerador

*Nivel estatal (E).* Éste indicador manejado por CONEVAL, es aun escaso para las viviendas del estado de Durango, en el año 2000 el 26.0 por ciento de las viviendas no contaban con este mobiliario, cifra que se ha reducido para en el año 2010 representar solo 15.5 por ciento.

*Nivel municipal (M).* Los porcentajes son más bajos que a nivel estatal, sin embargo, aún siguen siendo altos. En el año 2000 casi 20 por ciento de las viviendas no disponían de éste mobiliario, para el 2005 se redujo en más de la mitad a 8.9 por ciento, sin embargo, en el año 2010 hubo un incremento alcanzando el 12.6 por ciento, es decir, 18631 viviendas no lo disponían.

*Nivel localidad (L).* Los niveles de localidad y municipal son muy similares, se mueven de la misma manera, es por eso que aquí se ha sufrido un incremento y decremento, en el año 2000 el 16.3 por ciento de las viviendas no contaban con el servicio, al año 2005 disminuyó a solo el 7.2 por ciento, posteriormente para el año 2010 se incrementó llegando a 11.7 por ciento ver **GRÁFICO 6**.

#### **4.2.6.9 Viviendas sin teléfono**

*Nivel estatal (E).* Otro indicador manejado por CONEVAL es la disponibilidad de teléfono dentro de la vivienda, y, en el estado de Durango, éste bien o servicio ésta lejos de ser cubierto para el total de las viviendas, en el año 2000, 67.9 por ciento de estas no contaban con línea telefónica, para el año 2005, no se disponen de estos datos ya que no se tomó en cuenta en el censo, sin embargo, en el año 2010 vuelve a aparecer e indica que si bien la cifra disminuyó, sigue resultando en que más de la mitad de las viviendas no tienen teléfono.

*Nivel municipal (M).* Las cifras son muy similares al nivel estatal, en el año 2000, el 53 por ciento de las viviendas no contaban con este servicio, para el año 2005 no se tienen los datos, no obstante, para el año 2010 el porcentaje disminuyó llegando a 44.9 por ciento, esto demuestra que éste bien está lejos de llegar a formar parte integral de las viviendas particulares en el municipio.

*Nivel localidad (L).* En el año 2000, 48.3 por ciento de las viviendas no contaban con este servicio, para el año 2010 el porcentaje disminuyó hasta alcanzar 42.2 por ciento, sin embargo, éste porcentaje sigue siendo muy alto y como se puede apreciar, se ha reducido en menor proporción las viviendas a nivel local que a nivel municipal y estatal.

#### 4.2.6.10 Viviendas sin lavadora

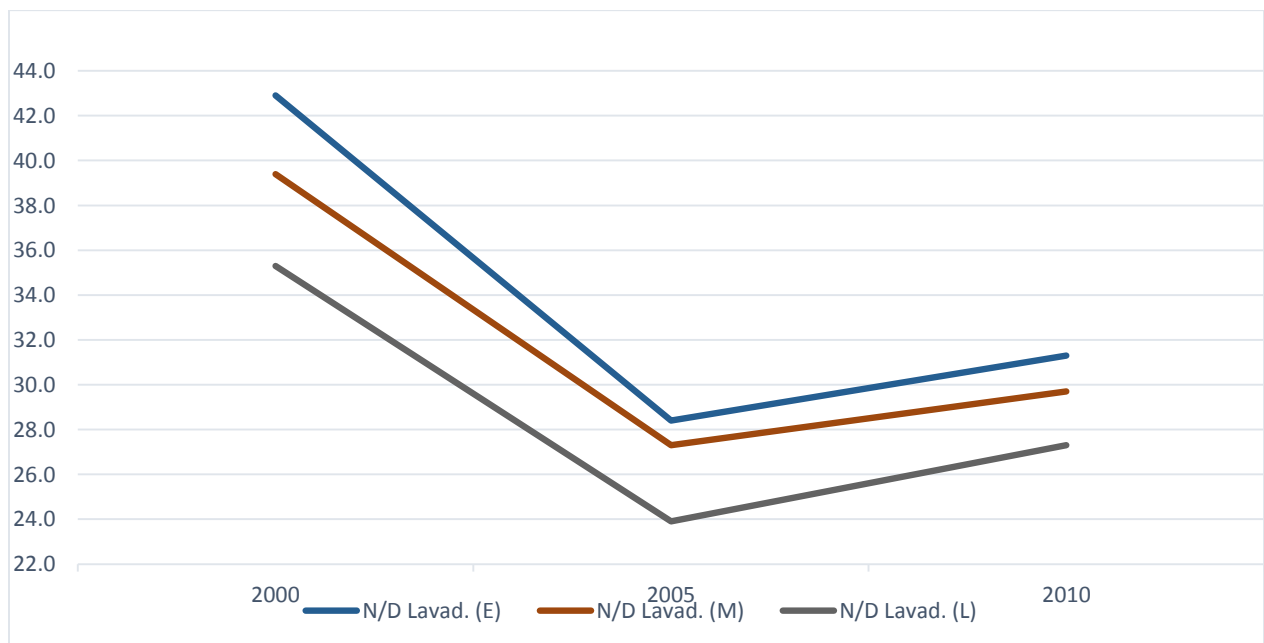
*Nivel estatal (E).* El análisis muestra que hubo un decremento e incremento en el porcentaje de viviendas que no cuentan con éste bien, y es que, en el año 2000, 42.9 por ciento de las viviendas no lo disponían, porcentaje que fue en decremento y para el año 2005 significó 28.4 por ciento, para posteriormente tener un incremento alcanzando 31.3 por ciento.

*Nivel municipal (M).* Presentó un comportamiento similar, en el año 2000, 39.4 por ciento de las viviendas no disponían de este mobiliario era de 34534, posteriormente en el año 2005, hubo un decremento hasta llegar a 27.3 por ciento, y al año 2010, hay un incremento llegando a 29.7 por cierto lo que representa que del total de las viviendas 33736 no cuentan con lavadora en casa.

*Nivel localidad (L).* En el año 2000, 35.3 por ciento de las viviendas que no contaban con éste bien, para el año 2005 el porcentaje disminuyó notablemente hasta alcanzar 23.9 por ciento del total, para el año 2010, se tuvo un incrementó alcanzando 27.3 por ciento equivalente a 36316 viviendas sin este equipo ver **GRÁFICO 7**

#### GRÁFICO 7

Viviendas que no disponen de lavadora (2000-2010)



N/D E. Lavad.= No dispone de lavadora.

Como se pudo observar en el análisis anterior, el municipio y localidad de Durango presenta mejores niveles que el promedio del estado, también como lo muestran las gráficas tanto localidad como municipio se mueven en la misma dirección, esto como ya se mencionó se debe a que del municipio la localidad de Durango es la más grande en población representando casi 90 por ciento del total de población.

La localidad en cuanto a los indicadores mostrados se observa presenta niveles muy buenos como lo muestra la **TABLA 8**. Es de mencionar que en cuanto a los servicios públicos se ha tenido aumentos tanto en energía eléctrica como en drenaje, sin embargo, en agua entubada el porcentaje de viviendas sin el servicio ha aumentado, lo que hace pensar que las nuevas viviendas principalmente informales están siendo habitadas sin el servicio. En cuanto a los equipamientos, 3 de los 4 indicadores (excusado, lavadora, refrigerador) presentan un balance negativo, es decir, que existen más viviendas que han desistido de tener estos mobiliarios, lo que en teoría habla que las familias prefieren tener sanadas sus necesidades de primer orden que las de segunda, no obstante, la ausencia de excusado en 7562 viviendas (5.7%) puede significar un serio riesgo y potencial foco de enfermedades.

**TABLA 8**

Indicadores de viviendas particulares habitadas en el estado, municipio y localidad de Durango

Nivel	Total V.	ND. Agua E.	%	P. Tierra	%	ND. Dren	%	ND. Energia E	%	ND. Sanitario	%	ND. Refri	%	ND. Lav	%	ND. Teléf	%
Estatal	322288	28535	8.9	39308	12.2	82814	25.7	18942	5.9	44493	13.8	83717	26	138347	42.9	218770	67.9
Municipal	111252	3729	3.4	8361	7.5	11262	10.1	1903	1.7	5445	4.9	21377	19.2	43876	39.4	58925	53
Localidad	97889	1556	1.6	6483	6.6	3527	3.6	855	0.9	1465	1.5	15960	16.3	34534	35.3	47277	48.3
Estatal	352652	30413	8.6	35052	9.9	51918	14.7	11094	3.1	34500	9.8	52281	14.8	100097	28.4	ND	
Municipal	123484	3626	2.9	6927	5.6	7667	6.2	1061	0.9	4676	3.8	10975	8.9	33736	27.3	ND	
Localidad	109365	1797	1.6	5212	4.8	1872	1.7	471	0.4	1826	1.7	7860	7.2	26156	23.9	ND	
Estatal	407861	28127	6.9	25110	6.2	42518	10.4	14222	3.5	37546	9.2	63300	15.5	127770	31.3	231390	56.7
Municipal	148221	4870	3.3	5695	3.8	5906	4	976	0.7	9896	6.7	18631	12.6	43974	29.7	66548	44.9
Localidad	133145	2468	1.9	4646	3.5	1622	1.2	485	0.4	7562	5.7	15586	11.7	36316	27.3	56135	42.2
Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI 2000, 2005, 2010		Nomenclatura												Año			
		V= vivienda						Teléf= teléfono									
		ND = No dispone						Refri.= Refrigerador						2000			
		Agua E. = Agua entubada						Lav.= Lavadora						2005			
		P. = Piso						Dren.= Drenaje						2010			

Fuente: elaboración propia.

## 4.2.7 Análisis de marginación de Durango

Este apartado trata de los niveles de marginación que tiene el estado, municipio y la localidad de Durango utilizando los datos del CONAPO del año 2010. A nivel localidad los análisis se realizan nivel AGEB<sup>29</sup>, mostrando la densidad de población, el grado de marginación así como la conectividad que tienen ambas colonias con el resto de la ciudad, esto por medio del transporte urbano, y de esta forma mostrar las diferentes condiciones demográficas en las que se encuentran las colonias elegidas para el estudio, así como la comparación con el resto de la localidad, recordando que la colonia División del Norte y Promotores Sociales fueron creadas en diferentes épocas, la primera en el año 1973 y la segunda en el año 2000.

El estado de Durango presenta un índice de marginación de .052, lo que significa un grado de marginación medio, en la escala 0 a 100 (donde 0 es = no marginación y 100 = marginación total) se coloca con 35.8, a nivel nacional ocupa el lugar número 15, en cuanto viviendas con algún nivel de hacinamiento tiene un 32.60 por ciento, por debajo de la media del país de 36.53 por ciento. El municipio de Durango está catalogado con un grado de marginación muy bajo, con un índice de marginación de -1.636, y en la escala de 0 a 100, se ubica en 9.185. Es el municipio que presenta menor marginación a nivel estatal y en viviendas con hacinamiento el porcentaje también menor a comparación de la estatal con un 27.22 por ciento.

La localidad de Durango está compuesta por 287 AGEB, y presenta un índice de marginación de -1.43, lo que lo cataloga como una localidad con un grado de marginación muy bajo, en hacinamiento en porcentaje de viviendas es muy bajo, menor que la media nacional, estatal y municipal, ya que solo representa 1.950 por ciento, es decir que este problema es prácticamente inexistente en la ciudad. En la figura 3.5 se presenta la marginación por AGEB en la localidad de Durango con datos del CONAPO 2010 de la cual se desprende el análisis de ambas colonias caso de estudio, mismo que se verá posteriormente.

---

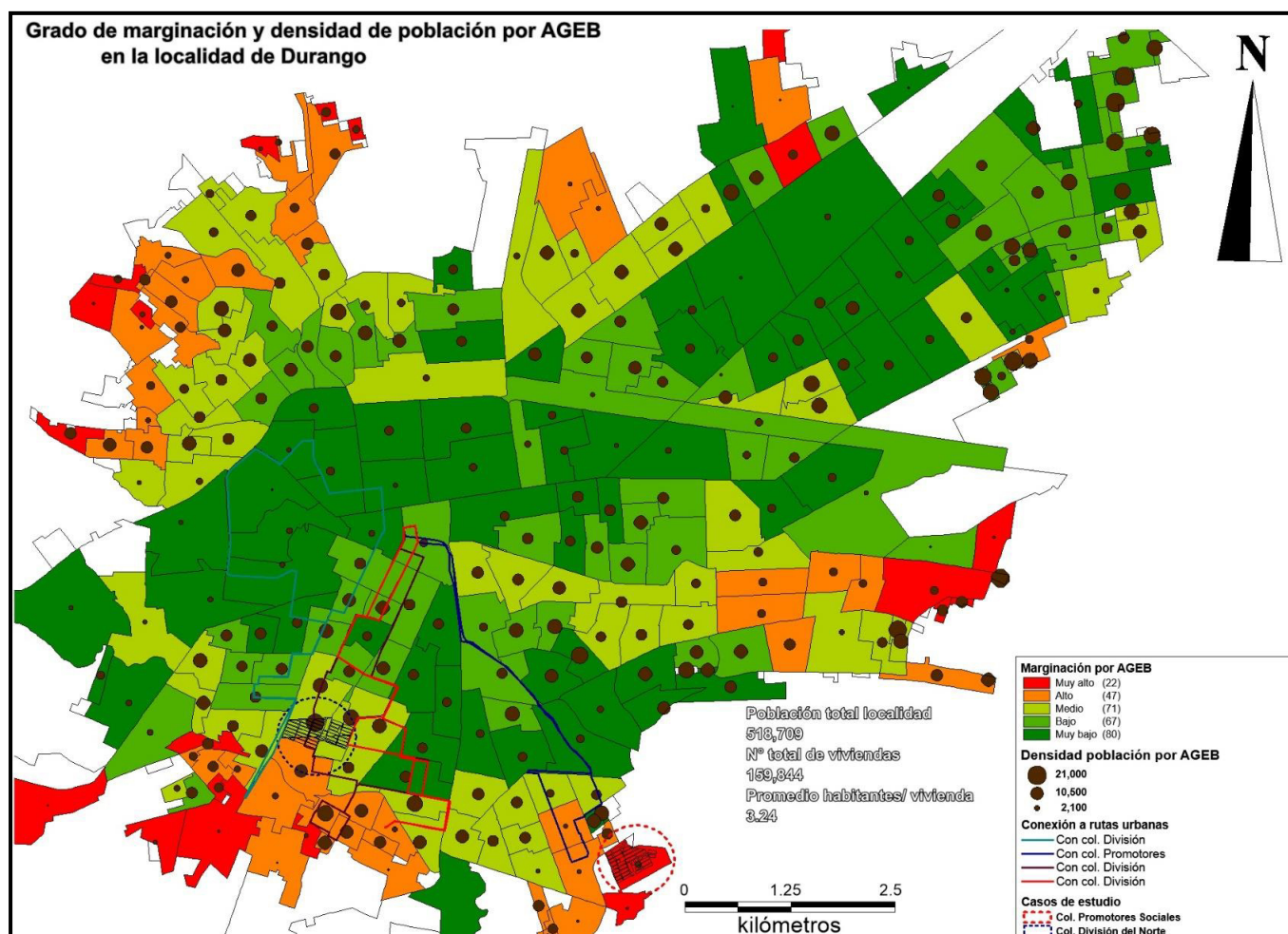
<sup>29</sup> “Un AGEB urbana, es un área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso del suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, etcétera, y sólo son asignadas al interior de las localidades urbanas”  
Fuente: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/consulta\\_resultados/ageb\\_urb2010.aspx?c=28111](http://www.inegi.org.mx/sistemas/consulta_resultados/ageb_urb2010.aspx?c=28111).



La localidad de Durango está integrada por 287 AGEB, de los cuales más de la mitad se encuentran con un índice de marginación Bajo y Muy bajo, llama la atención que al parecer los AGEB con mayor grado de marginación se agrupan, y se encuentran ubicados mayoritariamente en el zona Sur, así como en el Poniente y Oriente, distribuidos principalmente en la periferia. Esto es importante ya que como se vio en el marco teórico los asentamientos que presentan pobreza o marginación generalmente se encuentran en las periferias, en el límite entre lo rural y urbano (Lafoy, 2003; Iracheta, 2006; Azuela, 1993), es decir, que las características de ambas colonias especialmente la de reciente creación concuerda con la teoría consultada. Por último debido a que en el análisis los nombres de las colonias se utilizan en repetidas ocasiones se abrevian de la siguiente manera “División del Norte” (D.N.) y Promotores Sociales (P.S.), por lo que a partir de ahora esta será la forma en que se les llamará.

**FIGURA 5**

Marginación y densidad de población por AGEB en la localidad de Durango



Fuente: Elaboración propia basado en datos de CONAPO 2010, INEGI 2010

#### 4.2.7.1 Casos de estudio

Analizando los casos de estudio como se puede observar en la **FIGURA 5**, la colonia P.S. (círculo rojo), la cual es está compuesta por un solo AGEB (1000500016546), se encuentra en la frontera entre lo rural y urbano<sup>30</sup>, en la periferia, su grado de marginación es considerado Muy alto, rodeada por AGEB en condiciones de Muy alto y Alto grado de marginación. En cuanto a la conectividad y el acceso al servicio público de transporte urbano, ésta colonia solo tiene una opción para utilizar el servicio, en cuanto densidad de población por AGEB, su densidad es de 3181.01 h/k<sup>2</sup>, además cuenta con una población de 867 habitantes, de los cuales, 441 son mujeres y 426 hombres.

Por otro lado la colonia D.N. (circulo negro), se encuentra integrada dentro de la mancha urbana, el grado de marginación que presenta es diverso, ya que, a diferencia de la colonia P.S., ésta colonia está formada por la totalidad y en algunos casos parcialidad de 4 AGEB (1000500010509, 1000500010481, 1000500012740 y 1000500015478), no obstante, ninguno de estos es considerado con marginación como Muy alto, de hecho 3 de ellos están catalogados como grado Medio y solo uno como Alto, por otro lado, dentro de la accesibilidad a la ciudad se puede apreciar que el servicio de transporte público está mejor integrado, con 3 rutas urbanas que pueden dar servicio, la población de esta colonia es de 4339 habitantes, lo que significa una densidad de población que fluctúa entre 8,211.78 h/k<sup>2</sup> el AGEB más bajo y 16,013.84 h/k<sup>2</sup> el más alto.

De este primer contacto y análisis con las colonias se puede concluir que las condiciones de la colonia D.N. son mucho más favorables que las de la colonia P.S., ya que, por un lado el grado de marginación es menor, en cuanto a conexión con el transporte público y conectividad con el centro de la ciudad, esta colonia presenta 3 rutas urbanas con mayores frecuencias que la única ruta que presta servicio a la colonia P.S., de igual manera se puede apreciar la madurez de la primer colonia, ya que la densidad de población que presenta es de 2.5 a 5 veces mayor.

---

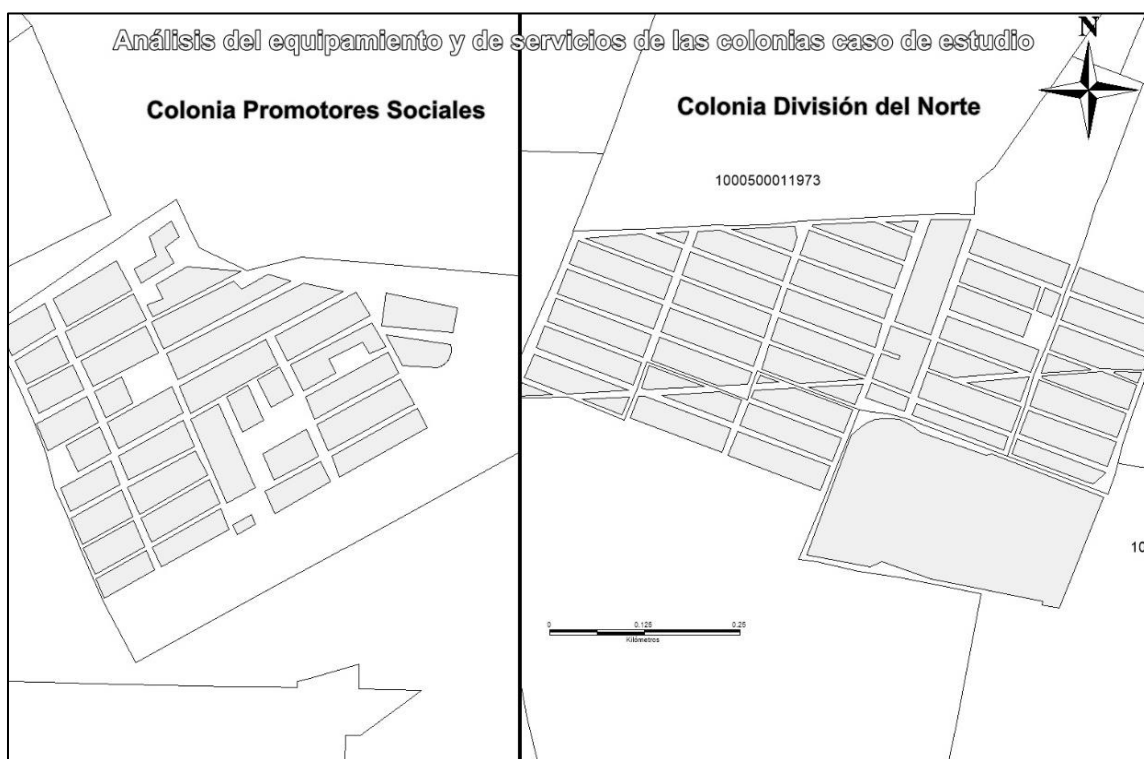
<sup>30</sup> (Jan Bazant, 2001)

### 4.3 Selección del universo

La investigación busca indagar los procesos de formalización de dos asentamientos específicos y las características físicas, espaciales y sociodemográficas que presentan ambas colonias. El universo son las colonias mostradas en la **FIGURA 6**, seleccionas por ser representativas con la teoría consultada, la más antigua, la D.N., por sus antecedentes históricos y por ser pionera en la ciudad, y la P.S. por estar en el límite entre lo rural y urbano.

**FIGURA 6**

Universo de la investigación.



Fuente: elaboración propia

## **4.4 Indicadores sociodemográficos y de servicios públicos**

### **4.4.1 Indicadores sociodemográficos**

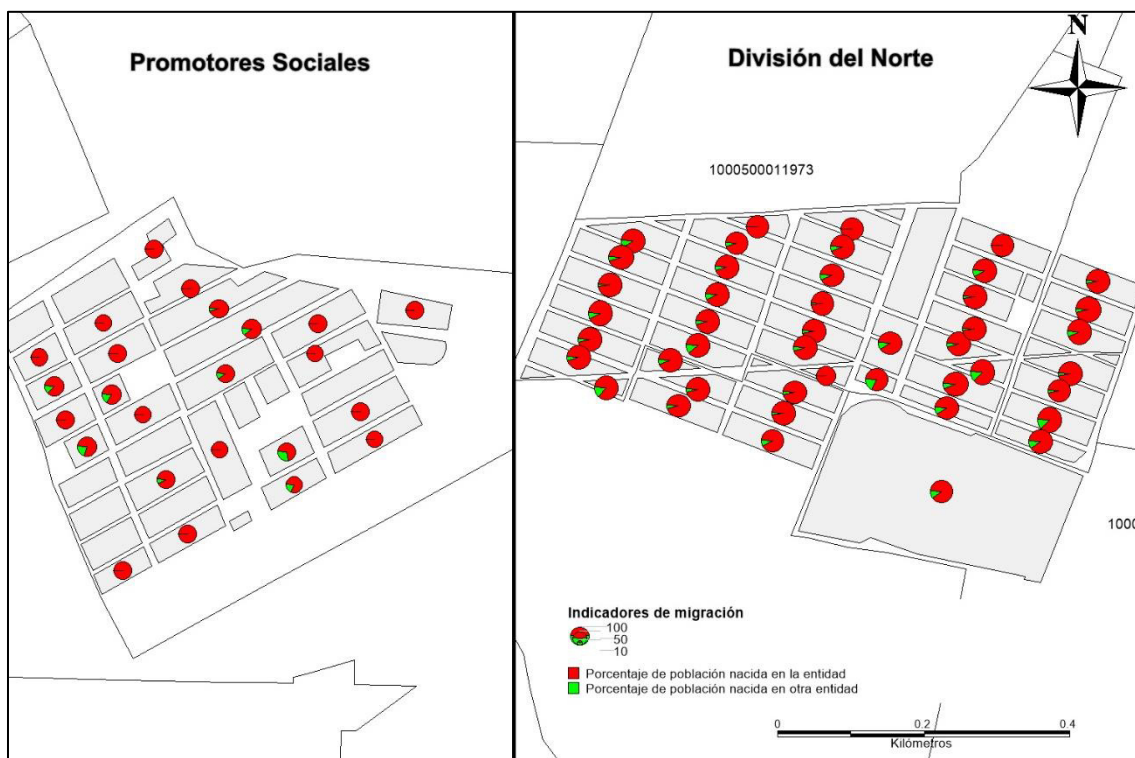
Primeramente se analizan los indicadores sociodemográficos de las colonias, que se consideran tienen relación con los procesos de urbanización popular y con su posterior consolidación tomando como base las lecturas del marco teórico. Se analizan; indicadores de movilidad de población, “inmigración” específicamente si las personas son originarios de otro estados, no se consideran los originarios de otro país, ya que, el porcentaje es nulo o mínimo; indicador del género de la jefatura de los hogares, interesa saber si la estructura familiar liderada por el género femenino tiene relación con estos procesos de urbanización; indicador de educación, se analiza la población que con 15 años o más posee educación básica; indicadores económicos, población ocupada y desocupada. Es importante recalcar que en todos los mapas, los indicadores están expresados en porcentajes y utilizando la misma escala en los gráficos para poder tener una comparación real entre ambas colonias, también que todos los indicadores así como los valores son tomados del último Censo de Población y Vivienda realizado por INEGI en el 2010 por lo que todos los datos harán referencia a éste. La **FIGURA 6** es la base sobre la que se muestran los indicadores a nivel “Manzana”, es decir, a nivel de cuadra, siendo este el nivel más bajo manejado por INEGI, sin embargo, en algunas figuras se anexan tablas indicando los porcentajes a nivel AGEB de ambas colonias, de la localidad y del Municipio, esto con el fin de mostrar el contexto y poder compararlo.

#### 4.1.1.1 Migración.

Es importante saber si la urbanización popular está influida por los efectos migratorios (inmigración) que sufren las ciudades como algunos autores lo mencionan<sup>31</sup>, en éste sentido se hace un mapeo de las colonias de acuerdo a la procedencia de los habitantes mostrado en la **FIGURA 7**, analizando los indicadores MIG1\_R “porcentaje de la población nacida en la entidad”, y MIG4\_R “porcentaje de la población nacida en otra entidad”, sin embargo, es de mencionar que el Censo de población y vivienda del 2010 de INEGI, no muestra dentro de sus datos a la población que proviene de otra localidad, por lo tanto éste mapa se complementa con la información obtenida de la encuesta aplicada como se ve en el punto 5.1

**FIGURA 7**

Indicadores de migración, procedencia de habitantes.



Fuente: elaboración propia

<sup>31</sup> (Villarreal & Castañeda, 1986)

Como se puede apreciar, sí existe un pequeño porcentaje de población nacida fuera de la misma, no obstante, la mayoría de la población en ambas colonias es nacida en la entidad de Durango. Como se indicó, los indicadores que utiliza INEGI en su Censo de Población y Vivienda 2010, no indican la población que es nacida fuera de la localidad, conociendo éste sesgo, e interpretando el mapa, se puede concluir que la migración no se presenta como un factor representativo para la formación o consolidación de las colonias populares, y es que la manzana que tiene mayor porcentaje de población nacida en otra entidad no llega a representar ni 25 por ciento siendo localizado en la colonia P.S.

#### **4.1.1.2 Educación básica**

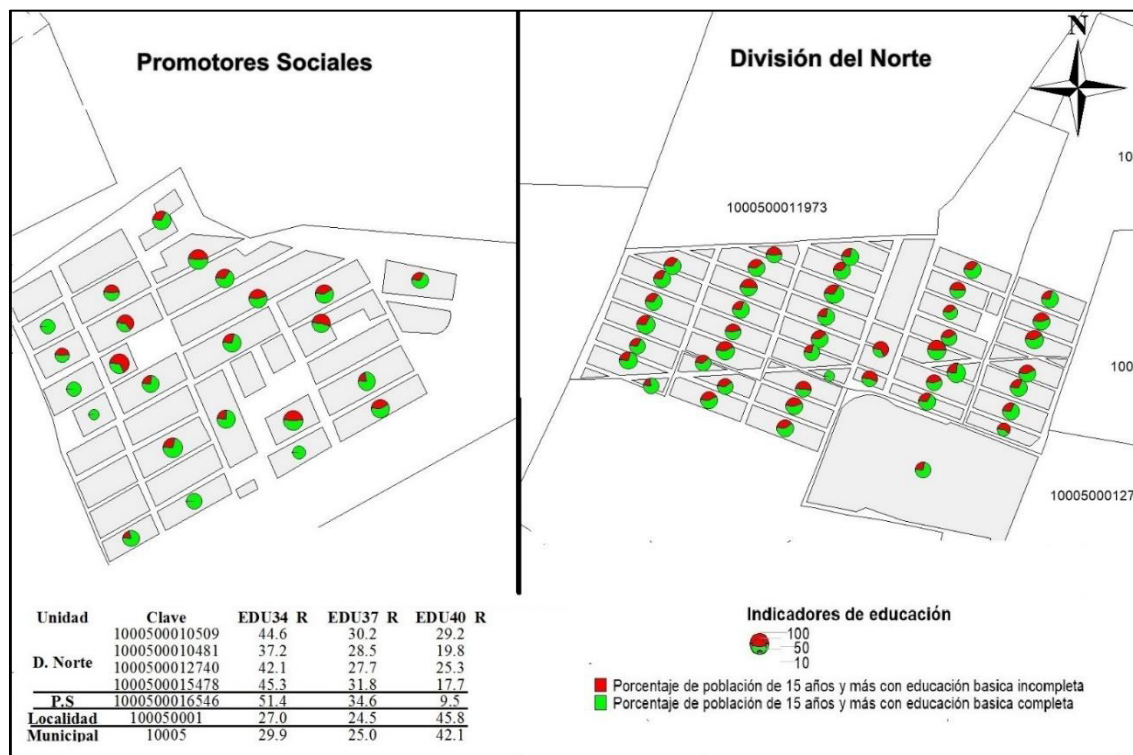
Por otro lado se analiza las características que corresponden a la educación de la población mostrados en la **FIGURA 8**, los indicadores utilizados son; EDU34\_R “porcentaje de la población de 15 años y más con educación básica incompleta”; EDU37\_R “porcentaje de la población de 15 años y más con educación básica completa”. Estos indicadores son seleccionados, ya que, la baja escolaridad es una de las características de la población de estos asentamientos, otra características es que a medida que se consolida la colonia, se tienen mejores niveles de educación (Bazant, 2004) y la comparación en ambas colonias permite hacer este análisis, por otro lado, en la tabla mostrada en la figura 3.8, se muestra un indicador más, EDU40\_R “Porcentaje de población de 15 años y más con educación pos-básica” comparación realizada a nivel AGEB.

Como se puede apreciar, la escolaridad sí tiene un papel significativo en esta población, pero en ambas colonias y es que la población analizada “mayor de 15 años” presenta una baja escolaridad, significativo también es el hecho de que comparando las colonias, la P.S. (de reciente creación) presenta porcentualmente mejores índices de escolaridad tanto por manzana como por AGEB, y es que tanto en promedio como en bruto los AGEB que componen la colonia D.N. tienen valores menores a los que el AGEB que compone a la colonia P.S. mostrados en la **FIGURA 8**. A primera impresión pareciera que esta última colonia tiene mejores niveles educativos, sin embargo, si se analiza el indicador EDU40\_R se

puede observar que en esta colonia el porcentaje de población que tiene una educación pos-básica es mucho menor que en la colonia D.N., es decir, los habitantes de la colonia P.S. en general tienen mejores índices de educación básica completa, sin embargo, éste es el nivel máximo que presentan (casi el 70% de los casos), mientras que la colonia D.N. a pesar de tener menores índices de escolaridad básica presenta una gran diferencia en educación pos-básica, esto se puede explicar con base a la teoría vista, donde al ser una colonia consolidada los hijos de los dueños originales tienen mejores niveles de educación. En cambio en la colonia P.S. no ha habido cambio generacional, esto por su reciente creación, lo que explica la diferencia en los niveles educativos. En conclusión se puede decir que las condiciones de educación sí mejoran a medida que la colonia se consolida, pero no la de los dueños originales sino la de las nuevas generaciones.

### FIGURA 8

Indicadores de educación, población de 15 años y más con educación básica completa



Fuente: elaboración propia.

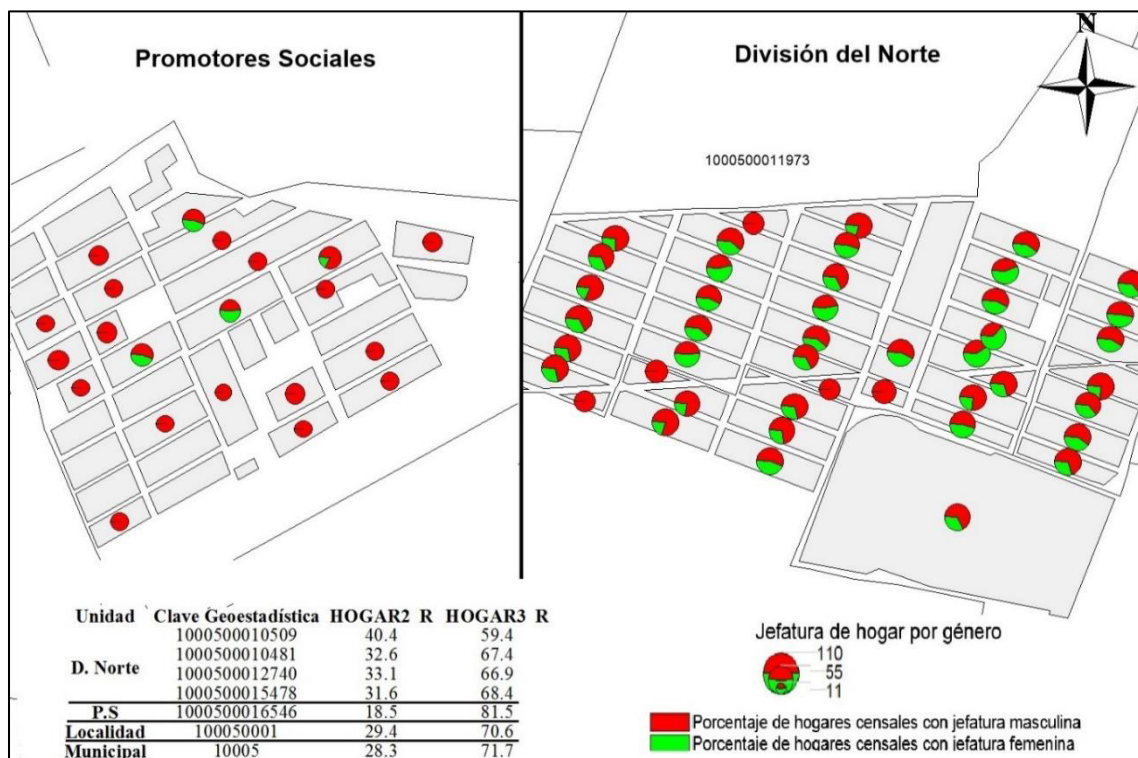


#### 4.1.1.3 Género del jefe del Hogar

Otro indicador es el de jefatura de hogares por género, se trata de entender si en estas colonias este es un factor importante, debido a que una de las características de los hogares con pobreza es que son formados en su mayoría con jefatura femenina, entendiendo que éstos muchas veces son más vulnerables y con mayores problemas económicos (Winchester, 2008). Para esto se analizan dos variables; HOGAR3\_R “porcentaje de hogares censales con jefatura masculina”; HOGAR2\_R “porcentaje de hogares censales con jefatura femenina”.

**FIGURA 9**

Indicadores sociales, género en la jefatura del Hogar



Fuente: elaboración propia

Como se puede apreciar en la FIGURA 9, los indicadores no se muestran acorde a la teoría, y es que, en la colonia P.S. hay un porcentaje mínimo de hogares con jefatura femenina, en algunas manzanas sí se puede apreciar esta condición pero con un porcentaje menor que en la colonia D.N. Si se hace la compara nivel AGEB, el AGEB correspondiente a la colonia P.S. se tiene un valor de 18.5 por ciento, mientras en la D.N. de los AGEB que la componen el que presenta el valor más bajo es de 31.1 por ciento. Además comparando la colonia P.S. con

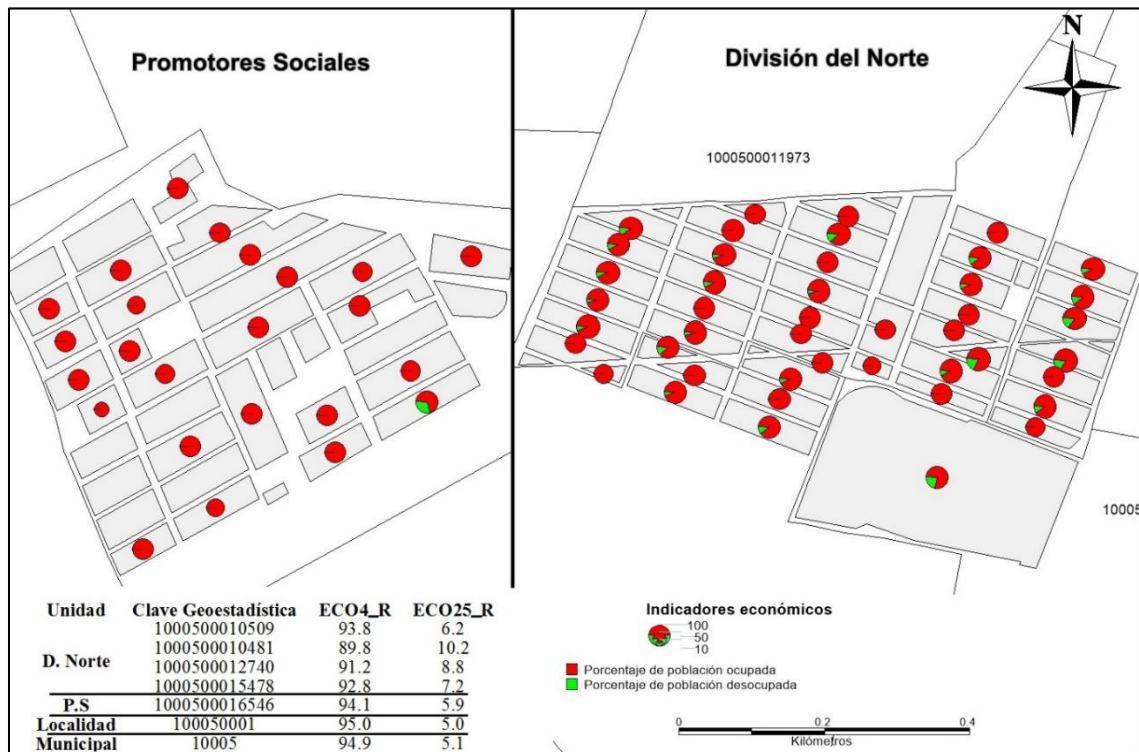
el municipio y localidad en el mismo indicador se puede apreciar que los valores también son menores casi en un 10 por ciento, es decir, los hogares con jefatura femenina no tienen relación con la formación de un asentamiento informal, por el contrario este indicador tiene una relación mayor con la formalización y consolidación de la colonia.

#### 4.1.1.4 Económicos.

Se analizan dos indicadores; ECO4\_R “Porcentaje de población ocupada<sup>32</sup>”; ECO25\_R “porcentaje de población desocupada<sup>33</sup>”, para mostrar la realidad laboral de los pobladores.

**FIGURA 10**

Indicadores económicos, población ocupada y desocupada.



Fuente: elaboración propia

<sup>32</sup>Personas de 15 y más años de edad que en la semana de referencia realizaron alguna actividad económica durante al menos una hora. Incluye a los ocupados que tenían trabajo, pero no lo desempeñaron temporalmente por alguna razón, sin que por ello perdieran el vínculo laboral con este; así como a quienes ayudaron en alguna actividad económica sin recibir un sueldo o salario. fuente:<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/glosario/Default.aspx?ClvGlo=EHENOE15mas&s=est&c=33309>

<sup>33</sup>Personas de 15 y más años de edad que en la semana de referencia buscaron trabajo porque no estaban vinculadas a una actividad económica o trabajo. Fuente:<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/glosario/Default.aspx?ClvGlo=EHENOE15mas&s=est&c=33309>

Como se observa en la **FIGURA 10**, a nivel manzana, en ambas colonias existe un alto porcentaje de población ocupada, de igual manera se puede apreciar que a nivel AGEB los valores de ambas colonias no difieren en demasía de los que se tienen en el municipio o localidad, resaltando que son niveles bastante altos, con índices de población ocupada por encima de 90 por ciento, interesante es el hecho de que el AGEB correspondiente a la colonia P.S. presenta menor porcentaje de población desocupada que los 4 AGEB que componen la D.N. por tanto mayor población ocupada que los anteriores. Esto quiere decir que la población en estos asentamientos que tiene edad de trabajar es altamente ocupada, por otro lado, es importante mencionar que la actividad a la que se dedica esta población no es especificada en este indicador, es por eso que esta parte de la investigación se complementa con el instrumento de la encuesta aplicada

#### **4.4.2 Indicadores de servicios públicos en viviendas particulares.**

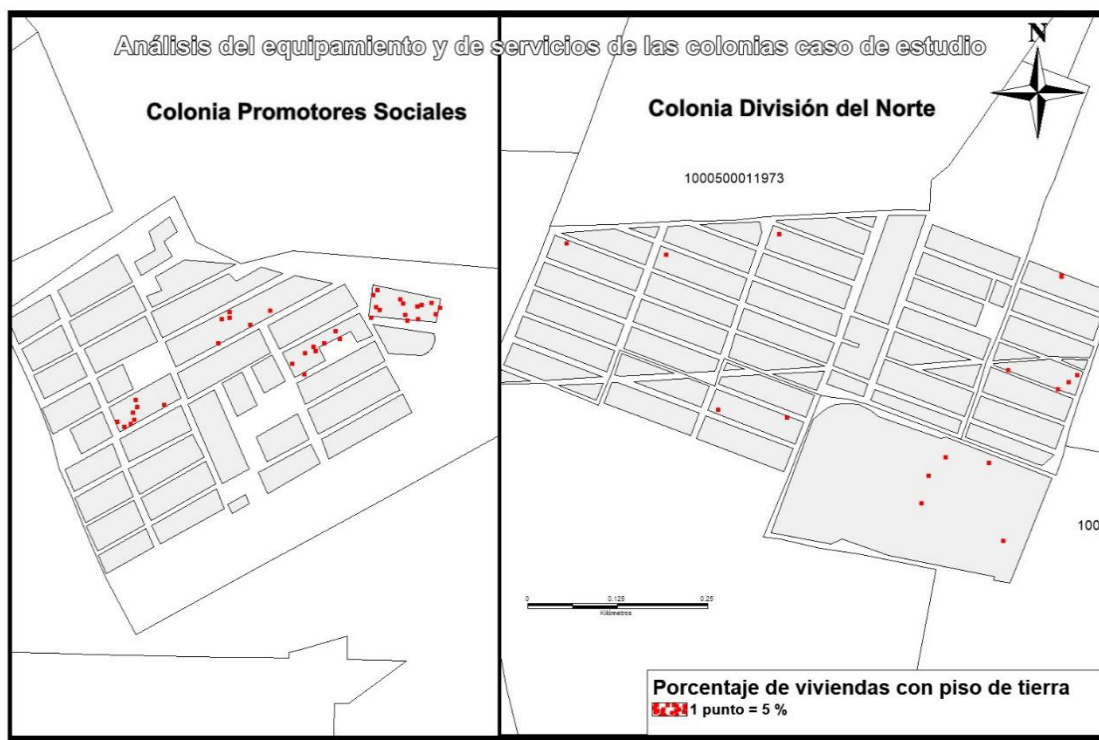
En cuanto al análisis físico-espacial de las manzanas, se hace un estudio basado en los indicadores que maneja los consejos como CONAPO y CONEVAL con las características que presentan los hogares con marginación y con algún tipo de pobreza, siendo; viviendas con piso de tierra; ocupantes por vivienda; viviendas que no disponen de energía eléctrica; que no disponen de agua entubada en la vivienda; no disponen de excusado; no disponen de drenaje; no disponen de refrigerador; no disponen de lavadora, los indicadores están expresados en porcentajes a modo de hacer comparaciones entre ellos y se utiliza la **FIGURA 6**

#### 4.4.2.1 Viviendas con Piso de Tierra.

El primero de los indicadores analizados es las viviendas que cuentan con piso de tierra y es que de acuerdo a la teoría, las viviendas van mejorando con el paso del tiempo debido a que las familias empiezan a tener mayores recursos económicos, esto gracias a que más integrantes perciben más y mejores ingresos y esto les permite hacer mejoras a la vivienda.

**FIGURA 11**

Viviendas con piso de tierra.



Fuente: elaboración propia

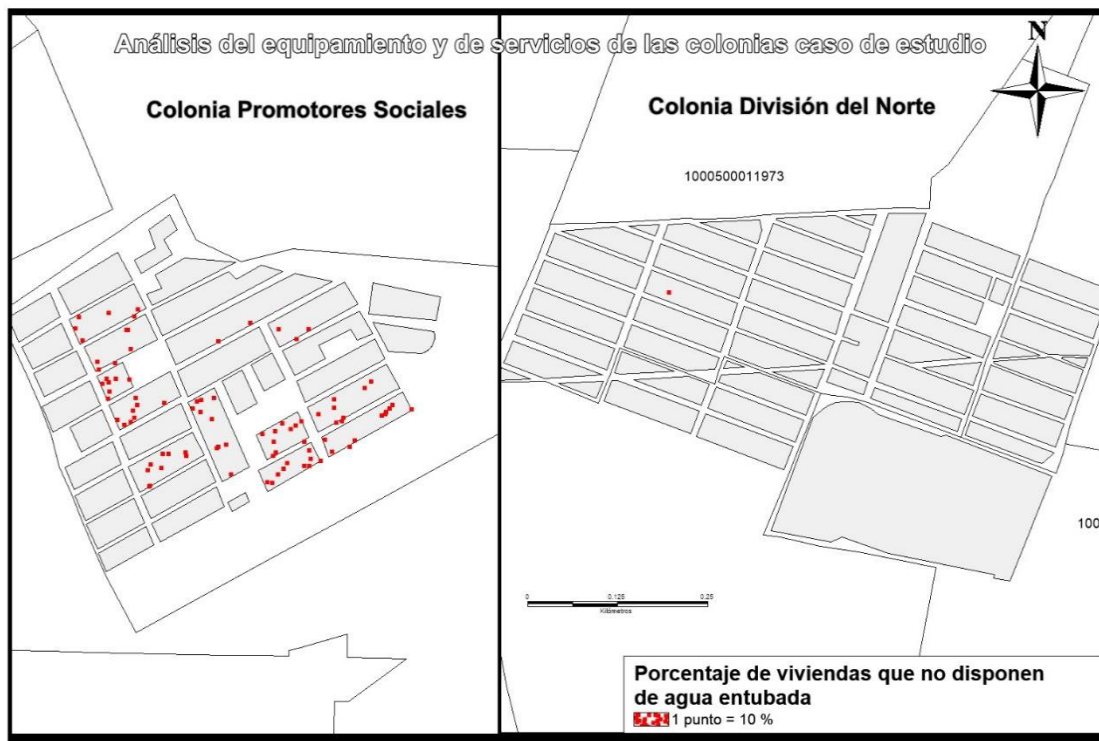
Como se muestra en la **FIGURA 11**, la teoría sí se ve reflejada y es que el porcentaje de viviendas con este indicador que pertenecen a la colonia D.N. es menor a aquellas ubicadas en la colonia P.S., en ésta última, en algunas manzanas los porcentajes son mayores al 70 por ciento mientras que en la D.N. la de mayor porcentaje no supera al 20 por ciento, es decir, sí existe una clara mejoría en la condición del piso de las viviendas en la colonia consolidada D.N.

#### 4.4.2.2 Viviendas que no disponen de Agua Entubada.

Este indicador es quizás de los más importantes y es que el agua potable dentro de la vivienda es prácticamente una necesidad, de la cual dependen cosas tan elementales como el consumo humano así como el aseo personal.

**FIGURA 12**

Viviendas que no cuentan con agua entubada dentro de la vivienda



Fuente: elaboración propia

Como se puede observar en la **FIGURA 12** sí existen claras diferencias en este servicio público, la colonia P.S. presenta una gran falla incluso en algunas manzanas existe un 100 por ciento de viviendas sin el servicio, mientras que en la colonia D.N., si bien existen ausencias el mayor porcentaje de falla en éste indicador es de apenas 11.5 por ciento, lo que quiere decir que a medida que se consolida la colonia este servicio también lo hace.

#### 4.4.2.3 Viviendas que no cuentan con Energía Eléctrica.

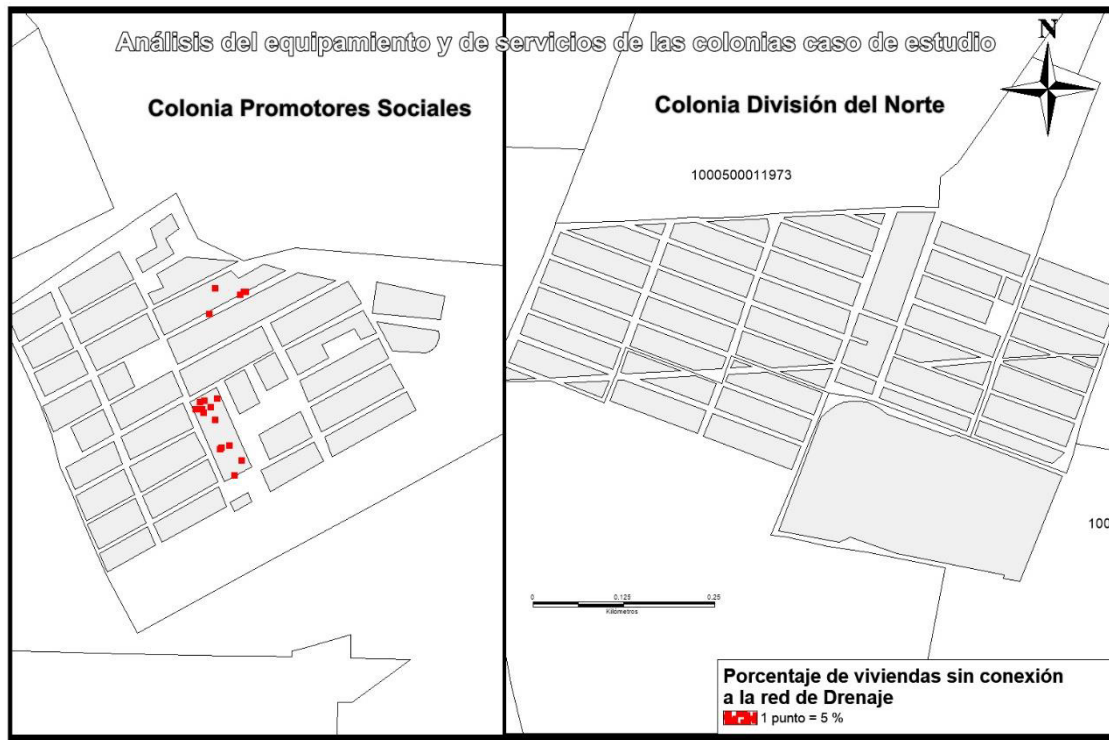
Contrario a lo que se puede creer, ambas colonias presentan un 100 por ciento de cobertura de éste servicio, aunque cabe aclarar que debido a que el censo no esclarece si el servicio es tomado clandestina/irregularmente, no se puede obtener este dato pero se supone que al menos en la colonia P.S. se presenta esta situación en gran medida. Por otra parte independientemente de la legalidad del servicio, es de destacar la cobertura del servicio, es decir, que en ambas colonias sin importar la diferencia de antigüedad tienen el servicio completo para todas las viviendas.

#### 4.4.2.4 Viviendas que no disponen de conexión al Drenaje.

Analizando éste indicador en la **FIGURA 13**, se puede apreciar que la colonia P.S. presenta niveles relativamente altos, alcanzando en algunas manzanas 70 por ciento, mientras que en la colonia D.N. se presenta como servicio totalmente cubierto. Lo que una vez más quiere decir que a medida que se consolida la colonia el servicio también lo hace.

**FIGURA 13**

Viviendas que no disponen de conexión a la red de drenaje



Fuente: elaboración propia.

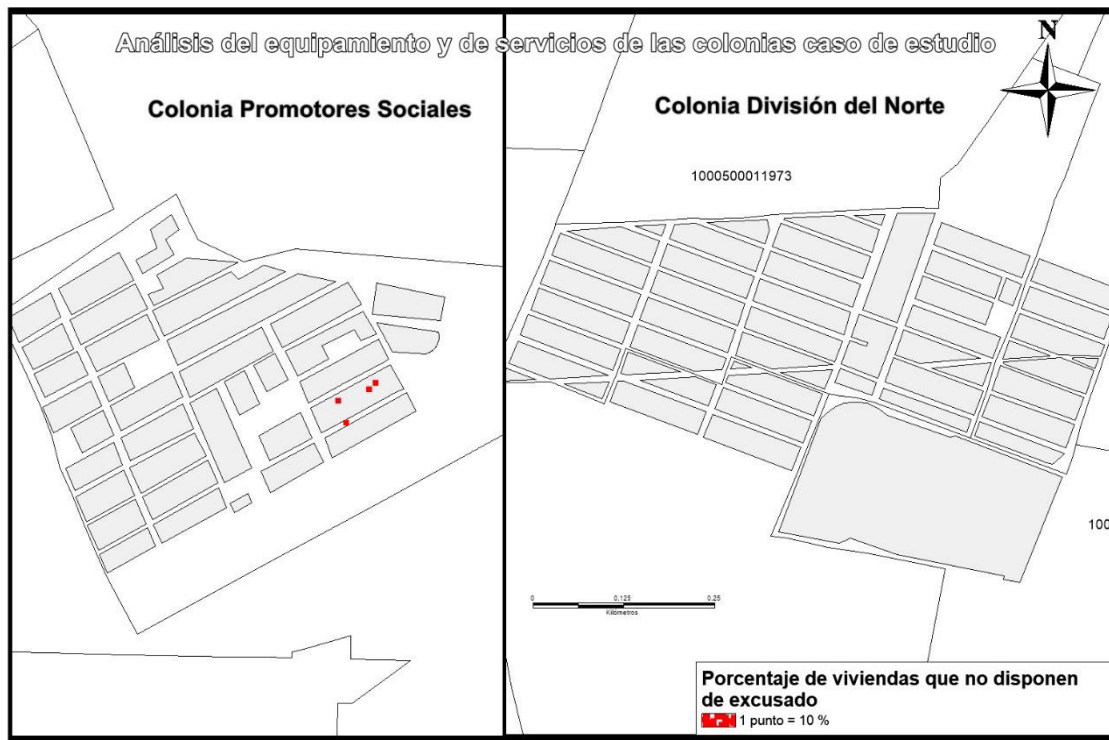


#### 4.4.2.5 Viviendas que no disponen de Excusado.

Los indicadores mencionados anteriormente son servicios públicos por tanto obligación del Estado proveerlos, sin embargo, el excusado es un mobiliario por lo que no es obligación, este si bien está ligado a la disponibilidad del servicio de drenaje, no depende de él.

**FIGURA 14**

Viviendas que no disponen de excusado



Fuente: elaboración propia.

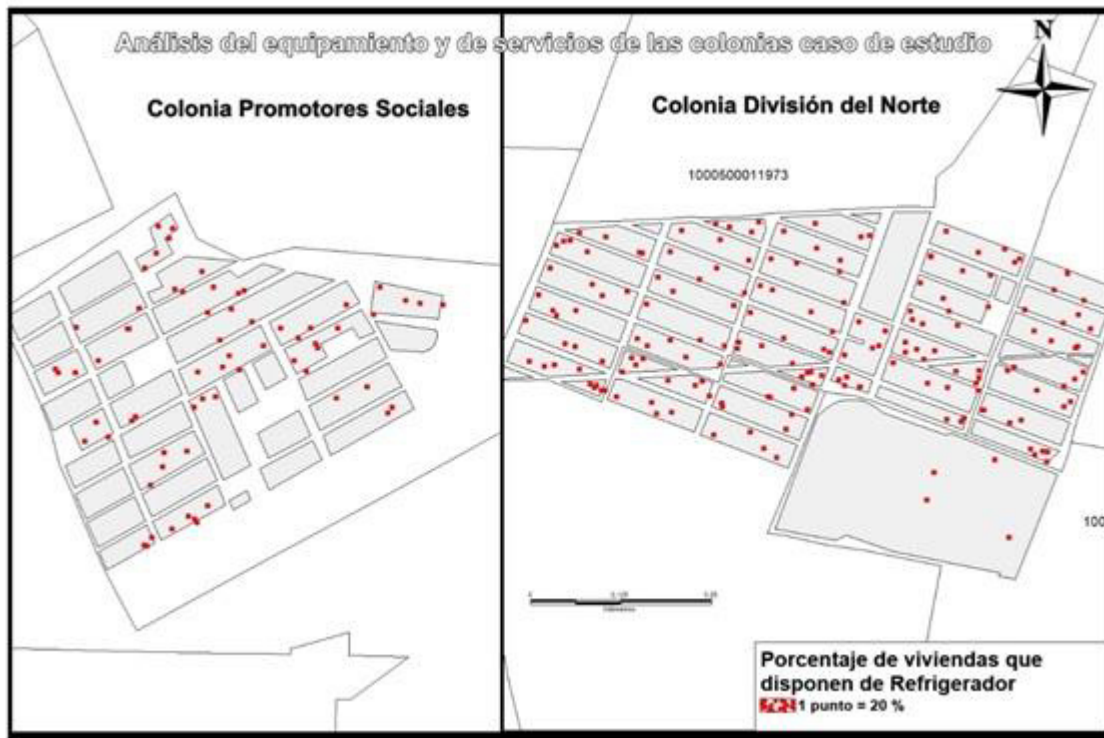
En la **FIGURA 14** se observa que en la colonia P.S aún existen viviendas con ausencia de este mobiliario mientras que todas las viviendas de la D.N tienen el mobiliario, este mobiliario hoy en día es de necesidad básica y que influye en muchos casos en la ausencia o presencia de enfermedades. Es conveniente tomarlo en cuenta ya que CONAPO lo considera como un concepto que incluye para la realización de su índice de marginación. Una vez más se puede concluir que con la consolidación de la colonia las condiciones mejoran en las viviendas, tratándose al menos de este mobiliario de primera necesidad.

#### 4.4.2.6 Viviendas que disponen de Refrigerador

Éste indicador también es un mobiliario, sin embargo, contrario al anterior (excusado), no se puede considerar de primera necesidad, ya que, la salud no depende de él, no obstante, la disponibilidad o no puede significar pobreza por lo que es tomado en cuenta.

**FIGURA 15**

Viviendas que disponen de refrigerador.



Fuente: elaboración propia.

En la **FIGURA 15** se puede apreciar que en general las viviendas de la colonia D.N. presentan un mayor porcentaje en la disponibilidad de este bien o mueble en comparación con la colonia P.S. Lo que indica que la presencia de este bien sí tiene relación con la consolidación de la colonia.

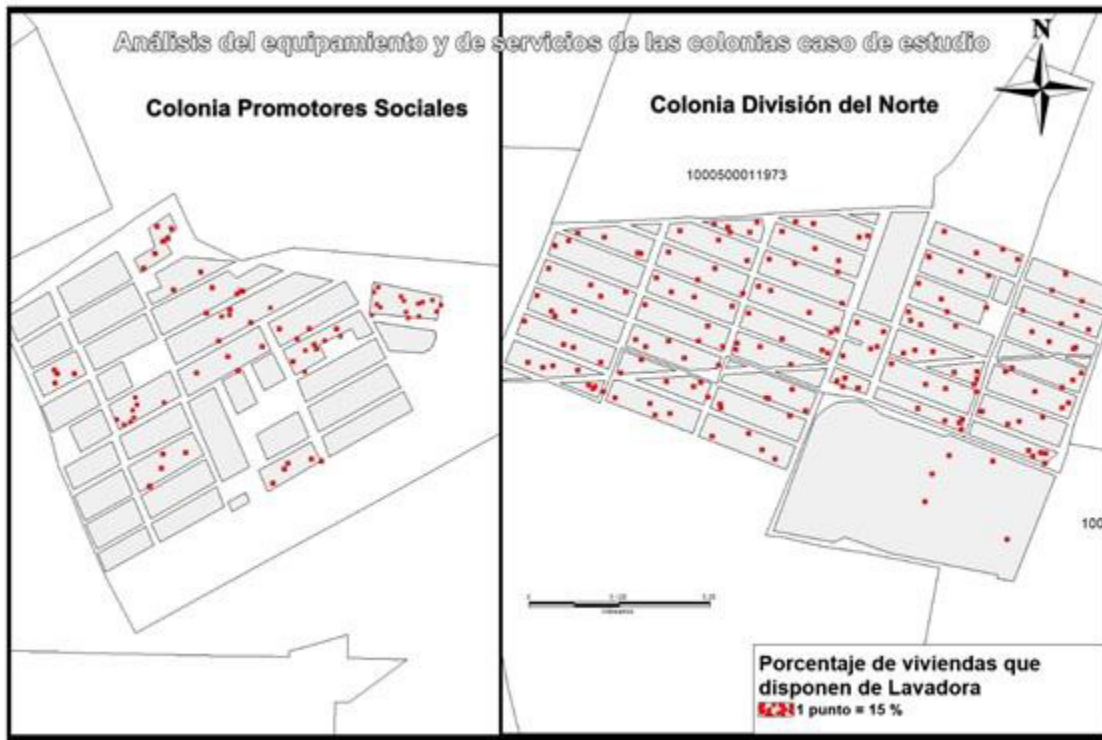


#### 4.4.2.7 Viviendas que disponen de Lavadora

Este indicador que también es un bien material, también de segundo orden. En la **FIGURA 16** se puede apreciar que las dos colonias presentan una gran disponibilidad de este bien, ambas con un porcentaje cercano a 65 por ciento, sin embargo, existen menor porcentaje de viviendas con este mueble en la colonia P.S. que en la D.N., es decir, que existe una relación positiva entre la consolidación de la colonia y la disponibilidad de este bien en las viviendas.

**FIGURA 16**

Viviendas que disponen de Lavadora.



Fuente: elaboración propia.

#### **4.4.2.8 Conclusiones.**

Con base en el análisis de los indicadores anteriores se puede decir que la antigüedad en las colonias y su consolidación tiene una relación con la disponibilidad de los servicios públicos básicos otorgados por el Estado, ya que, como se pudo apreciar la colonia D.N. presenta mejores niveles (cubiertos en totalidad) en los 3 indicadores presentados, mientras que colonia la P.S. a excepción de la energía eléctrica se presenta gran ausencia en los servicios de drenaje y agua potable, en cuanto a viviendas con piso de tierra también existe una mayor proporción en la colonia P.S., de igual manera, en cuanto a los indicadores de bienes, de acuerdo a los datos presentados se puede concluir que existe relación entre la consolidación de las colonias y la posesión de los mismos, ya que las viviendas de la colonia P.S. tienen menor disponibilidad de todos los bienes analizados. En la **TABLA 9**, se muestra un resumen de los indicadores de hogar, vivienda, económicos y de vivienda de los AGEB que comprenden las colonias caso de estudio

**TABLA 9**

Indicadores de vivienda y de población por AGEB en colonias caso de estudio.

	División Norte				Promotores Sociales
Clave Geoestadística	1000500010509	1000500010481	1000500012740	1000500015478	1000500016546
INDICADOR					
HOGAR2_R	40.4	32.6	33.1	31.6	18.5
HOGAR3_R	59.6	67.4	66.9	68.4	81.5
ECO4_R	93.8	89.8	91.2	92.8	94.1
ECO25_R	6.2	10.2	8.8	7.2	5.9
EDU34_R	44.6	37.2	42.1	45.3	51.4
EDU37_R	30.2	28.5	27.7	31.8	34.6
HOGAR2_R	40.4	32.6	33.1	31.6	18.5
HOGAR3_R	59.6	67.4	66.9	68.4	81.5
MIG1_R	91.3	91.3	87	90.9	83.9
MIG4_R	5.3	5.7	5.7	4.9	6.2
VIV6_R	4	3	6	13.5	28.3
VIV15_R	0.4	0.7	-6	0.8	2.3
VIV17_R	0.7	-6	-6	0.8	41
VIV20_R	1	1	-6	1.3	8.1
VIV23_R	0.4	0.6	0.7	2.1	11
VIV26_R	88	90.3	89.4	82.7	71.7
VIV27_R	68.3	73.6	68	57	46.2

ECO1_R	Porcentaje de población económicamente activa
ECO4_R	Porcentaje de población ocupada
ECO25_R	Porcentaje de población desocupada
EDU37_R	Porcentaje de población de 15 años y más con educación básica completa.
EDU34_R	Porcentaje de población de 15 años y más con educación básica incompleta
HOGAR3_R	Porcentaje de hogares censales con jefatura masculina
HOGAR2_R	Porcentaje de hogares censales con jefatura femenina
MIG1_R	Porcentaje de población nacida en la entidad
MIG4_R	Porcentaje de población nacida en otra entidad
VIV6_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con piso de tierra
VIV15_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de luz eléctrica
VIV17_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda
VIV20_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de excusado o sanitario
VIV23_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje
VIV26_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de refrigerador
VIV27_R	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de lavadora

Fuente: elaboración propia con base a datos de INEGI 2010.

## **4.5 Instrumentos.**

En este capítulo se presentan tanto los procesos como los instrumentos de investigación que se usaron. Instrumento para Muñoz (1998) son las herramientas que el investigador usa para la recopilación de los datos, conforme las necesidades de la investigación, se pueden usar tanto para recopilación de antecedentes como la observación del fenómeno. De acuerdo con él existen seis herramientas que son básicas; recopilación documental, cuestionarios, entrevistas, encuesta, observación y experimentación. Para esta investigación se desarrollaron tres instrumentos; una encuesta, una entrevista y una matriz de evaluación (observación).

## **4.6 Tamaño de la muestra.**

Para Muñoz (1998) el muestreo define la forma o medio en la que se realizará el acopio de los datos de la investigación de campo, se utiliza debido a que no siempre se puede hacer el levantamiento de todos los datos que afectan a un fenómeno así como tampoco de todos los elementos a los que se ajusta la investigación, por lo que se muchas veces se tiene que hacer un levantamiento parcial pero tomando una parte representativa del universo de estudio.

La población a analizar partirá del número de viviendas, por lo que para el cálculo del tamaño de la muestra se toma en cuenta el número de viviendas particulares habitadas, de esta forma, para la colonia Promotores Sociales se tiene un total de 247 viviendas (al censo 2010) y para la colonia División del Norte 1087.

En este caso la variable que nos ayuda al cálculo será la de “informalidad” en las viviendas, por lo que los valores de la variable “p” serán diferentes para ambas colonias, ya que las colonias presentan características diferentes, entre ellas el tiempo de formación de la colonia, de esta forma, se espera que la colonia Promotores Sociales presente un porcentaje de informalidad mucho mayor al de la colonia División del Norte.

Por último para el cálculo de la muestra de acuerdo con Murray & Larry (2009) al tratarse de una población finita se utiliza la siguiente ecuación.

$$N = \frac{N * Z_{\alpha}^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + Z_{\alpha}^2 * p * q}$$

Donde:

N= Total de la población

Z $\alpha$ = Seguridad.

p= Proporción esperada (en este caso de la variable informalidad)

q= 1-p

d= Precisión

Esto se traduce a:

### **Colonia Promotores Sociales**

N= 274

Z $\alpha$ = 1.645 (tomando en cuenta una seguridad del 90%)

p= Proporción esperada = 0.88

q= 1-p (1- 0.88= 0.12)

d= Precisión (en este caso se usa 9% =0.09)

$$N = \frac{274 * 1.645^2 * .88 * .12}{.09^2 * (274 - 1) + 1.645^2 * .88 * .12}$$

$$N = \frac{78.2972}{2.4970}$$

N = 30, lo que significa una representa de muestreo del 11%

### **Colonia División del Norte**

N= 1087

Z $\alpha$ = 1.645 (tomando en cuenta una seguridad del 90%)

p= Proporción esperada = 0.2

q= 1-p (1- 0.2=0.8)

d= Precisión (en este caso se usa 9% =0.09)

$$N = \frac{1087 * 1.645^2 * .2 * .8}{.09^2 * (1087 - 1) + 1.645^2 * .2 * .8}$$

$$N = \frac{470.6318}{9.2295}$$

$N = 50$ , lo que representa una intensidad de muestreo del 5 %

## 4.7 Conceptualización de variables a medir.

**TABLA 10**

Conceptualización de las variables a medir

Precariedad Urbana			
Pobreza		Vulnerabilidad	Marginación
Condición en la que existe una ausencia de recursos principalmente económicos pero que también pueden ser materiales, sociales y culturales, recursos que se consideran necesarios para el desarrollo completo del ser humano.		Ser refiere al daño ocurrido en un evento negativo y se tienen las capacidades para salir de positivamente, la vulnerabilidad puede ser técnica o social.	Es un problema del tipo estructural, donde no existe alojamiento ni servicios públicos adecuados para la población, población que no tiene la capacidad para adquirir oportunidades de desarrollo.
Gestión Urbana			
Gestión urbana	Informalidad	Irregularidad	Autoconstrucción
Procesos y mecanismos mediante los cuales las diferentes instancias gubernamentales reciben y ejecutan los requerimientos de servicios públicos y además organizar y regular su oferta	Propiedades que se realizaron en tierras de propiedad ejidal o privadas sin contar con los permisos, generalmente se trata de construcciones mayoritariamente sin técnica ni apegados a las normas vigentes de construcción.	Ser refiere a la carencia de títulos que acrediten la propiedad de manera oficial por parte de aquellos o aquellas que compraron alguna propiedad	Forma de producción de vivienda que tiene como característica principal el ser construida por alguno de los usuarios finales, generalmente presentan baja calidad al ser construidas con escasos recursos económicos, sin apoyo técnico o legal, además de ser construcciones mayoritariamente realizadas por etapas.

Fuente: elaboración propia con base a autores citados en marco teórico

### **4.7.1 Operacionalización de las variables**

En la encuesta que se aplicó se realizaron los ITEMS mostrados en el anexo I, sin embargo, en la sección de resultados no se muestran todos, ya que se le dio preferencia a los que tenían mayor presencia en la búsqueda de las respuestas a las preguntas, objetivos de investigación y principalmente a validación de la hipótesis planteada.

### **4.7.2 Estructura y aplicación del instrumento**

Para la encuesta final se integraron las preguntas, que, como se puede apreciar en la tabla anterior son en su mayoría de cerradas, aunque también con algunas del tipo abierto, para darle mayor fluidez las variables del cuestionario se organizaron de acuerdo a los dos conceptos agrupadores con los cuales se ha manejado la investigación “Precariedad urbana” y “Gestión urbana” (ver Anexo 1)

Es importante mencionar que, antes de iniciar el cuestionario se comienza con una introducción donde se deja en claro los siguientes puntos;

- Nombre del encuestador.
- Institución a la que pertenece el encuestador.
- Objetivo de la encuesta.
- Acuerdo de privacidad, donde se acuerda no tomar datos personales o de referencia que permitieran identificar a los encuestados.

Una vez realizada la introducción se comienza con la variable de “precariedad urbana”, la cual consta de 25 ítems que tiene como objetivo el conocer las características sociodemográficas de la población así como educativas y de calidad de servicios públicos que se consideran necesarios para una vivienda por último se cuestiona la sensación de seguridad que se presentan los encuestados al estar en la colonia.



En cuanto a indicadores económicos se quería saber si los jefes/jefas de familia eran personas ocupadas y de ser así que tipo de empleo y el ingreso aproximado, cabe mencionar que debido a que esta última pregunta resulta complicado que sea respondida, se utilizaron rangos de ingresos a modo de hacer más de responder, en realidad lo que interesaba era saber si los jefes de familia percibían más de tres veces el salario mínimo y de esta forma saber si tenían o eran candidatos a tener derecho a crédito para vivienda por los medios e instituciones convencionales.

La segunda parte de la encuesta referente a la gestión urbana es la que presenta una mayor cantidad de preguntas, y es que, al no existir cifras en los censos que proporcionen estos datos, se trata de explotar más. Esta sección consta de 33 ítems, abarcando principalmente la variable de gestión urbana y de informalidad.

Por otro lado el instrumento aplicado en las dos colonias es prácticamente el mismo, solo se agregaron tres preguntas más al aplicado a la colonia Promotores Sociales, variables que, debido al proceso de consolidación de la colonia, son dinámicas y presentan variaciones que resultaba necesario medir, con estas variables nos referimos a las preguntas; ¿Número de dormitorios? ¿Número de familias?, las cuales como se dijo solo se aplicaron a la colonia Promotores Sociales, debido a que, a nuestro entender en la colonia División del Norte por su consolidación y quizás saturación, no existen variaciones considerables en estos aspectos demográficos. De igual manera la variable de migración que como se dijo se iba a complementar con el cuestionario, reflejado en la pregunta ¿Son originarios de Durango, Dgo?, se aplicó solo a la nueva colonia, debido a que la colonia División del Norte por tener más de 40 años no nos arrojaría información precisa.

Ante de la aplicación final del instrumento, se realizó una prueba piloto a personas con características similares a los de la población final. En esta prueba se detectaron inconsistencias y deficiencias en el entendimiento y respuesta de las preguntas, mismas que fueron corregidas dejando el instrumento listo para su aplicación. La aplicación, como se mencionó anteriormente consistió en 80 encuestas, 50 para la colonia D.N. y 30 para la P.S.

tomando como base el número de viviendas particulares habitadas de acuerdo al censo de población y vivienda del 2010, se realizó en cuatro días dando inicio el día miércoles ocho de abril y concluyendo el día sábado 11 de abril del año 2015.

Dentro de las complicaciones que se presentaron durante la aplicación fue la poca cooperación de personas a participar en la encuesta así como cuestiones de seguridad, debido a que en estas colonias es muy fácil identificar a las personas que no pertenecen a ella. Para la aplicación se integraron dos equipos de dos personas, a los dos equipos se les instruyó y dentro de lo que cabe capacitó acerca del llenado de las encuestas y del tratamiento de las posibles respuestas. No ocurrieron percances, solo advertencias de vecinos que decían que la colonia no era segura para personas que no pertenecieran a ella.

Algunas personas se negaron a contestar algunas de las preguntas y en algunas de acuerdo al perfil del encuestado se detectaron posibles mentiras a la hora de responder, principalmente la pregunta relativa al ingreso. Por otro lado, una gran cantidad de encuestados no conocía el estatus legal de su propiedad y a nuestro entender es algo que no parece preocuparles en lo absoluto.

#### **4.7.2.1 Cuestionario aplicado**

##### **Precariedad urbana**

1. ¿Qué edades y qué género tienen los habitantes de la vivienda?

---

2. ¿La vivienda dispone de los siguientes servicios y/o equipamiento?

agua entubada	
energía eléctrica	
Drenaje	

Lavadora	
refrigerador	
Excusado	

Teléfono	
computadora	
Internet	

3. ¿Qué género presenta la persona que aporta más dinero a la vivienda?

a) M\_\_ b) F\_\_ c) Pareja\_\_

4. ¿Qué nivel escolar completo presenta esta persona y su pareja?

	Jefe/jefa	Pareja
Primaria		
Secundaria		
Medio superior		
Nivel superior		

5. ¿Esta persona es?

a) Empleado b) desempleado c) empleo propio d) pensionado

6. ¿Qué actividad laboral desempeña?

(Ejemplo: maestro, chofer, empleado doméstico, etc.) \_\_\_\_\_

7. ¿Cuál es el ingreso mensual aproximado?

a) \$ 1,000 a \$ 1,999\_\_ b) 2,000. a \$ 3,000. \_\_\_\_ c) \$ 3,001. a \$ 4,000. \_\_\_\_  
d) \$ 4,001. a \$ 5,000. \_\_\_\_ e) \$ 5,001. a \$ 6000. \_\_\_\_ f) Más de \$ 6,001.  
\_\_\_\_

8. ¿Qué sensación de seguridad tiene al estar en la colonia?

a) Nada\_\_ b) poco\_\_ c) más o menos seguro\_\_\_\_ d) seguro\_\_ c) Muy  
seguro\_\_

9. ¿Han sido víctimas de algún delito dentro de la colonia?

a) Si\_\_ ¿cuál?\_\_\_\_\_ b) No\_\_

### Gestión urbana

1. ¿La persona que aporta más dinero a la vivienda tiene derecho a crédito para vivienda?

a) Si\_\_ ¿cuál?\_\_\_\_ No sabe\_\_ b) No\_\_ (pase a pregunta 3)

2. ¿Intentó obtener una vivienda por medio del crédito?

a) Si\_\_ b) No\_\_ ¿por qué?\_\_\_\_\_

3. ¿Cuánto tiempo tiene viviendo en ésta propiedad?

a) 1-3 años \_\_ b) 3-5 años\_\_ c) 5-10 años\_\_ d) Más de 10 años\_\_

4. ¿Existe algún líder de la colonia?

a) Si\_\_ b) No\_\_

5. ¿De quién adquirió la propiedad?

a) Líder\_\_ b) Ajeno (desconocido)\_\_ c) Pariente\_\_

6. Actualmente la vivienda es:

a) Propia\_\_ b) de renta\_\_ (pase a l pregunta 10) c) prestada\_\_ d) otro\_\_  
¿cuál?\_\_

7. ¿Qué fue lo que adquirió de la propiedad?

a) la vivienda \_\_ (saltar a la pregunta 10) b) el terreno (continua)\_\_

8. ¿Cuál fue el costo aproximado por acceder al terreno?\_\_\_\_\_

9. ¿Alguno de los ocupantes de la casa ayudó en la construcción de la misma?

a) Si\_\_ b) No\_\_

10. ¿Cuándo llegó/construyó ésta vivienda contaba con los siguientes servicios?

agua entubada		energía eléctrica		Drenaje	
---------------	--	-------------------	--	---------	--

11. ¿Ha notado mejoras en los servicios públicos anteriores?

a) Si\_\_\_ ¿Cuáles?\_\_\_\_\_ b) No\_\_\_

12. ¿Quién se encargó de gestionar los servicios anteriores?

a) Líder\_\_\_ b) Vecinos\_\_\_ c) Jefe del Hogar\_\_\_ d) Político\_\_\_ e) No sabe\_\_\_

13. ¿Cuándo llegó a la colonia, esta tenía los siguientes equipamientos urbanos?

a) Alumbrado público\_\_\_ b) Banquetas\_\_\_ c) Calle pavimentada\_\_\_

14. ¿Posee título oficial de la propiedad?

a) Si\_\_\_ b) No\_\_\_ c) No sabe

15. ¿Quién está llevando o llevó el proceso de regularización?

a) Líder\_\_\_ b) Vecinos\_\_\_ c) Jefe del Hogar\_\_\_ d) Político\_\_\_ e) No sabe\_\_\_

16. ¿Forma parte de algún programa para beneficiar a las viviendas de esta colonia?

a) Si\_\_\_ ¿cuál?\_\_\_\_\_ b) No\_\_\_

17. ¿Han recibido visitas o promesas de alguna autoridad de gobierno o político para la mejora de la colonia?

a) Si\_\_\_ ¿qué promesas?\_\_\_\_\_ b) No\_\_\_

18. ¿Si tuviera la oportunidad de vivir en una vivienda de interés social lo haría?

a) Si\_\_\_ b) No\_\_\_ ¿Por qué?

#### 4.7.2.2 Aplicación de entrevistas

Como se comentó anteriormente, parte la metodología de investigación consiste en la entrevista con actores clave en el proceso de formalización de ambas colonias. En este sentido, se realizaron dos entrevistas semi estructuradas, una por colonia de estudio. Para la colonia Promotores Sociales se realizó con la líder actual, la cual no quiso dar su nombre por cuestiones personales, mientras que en la colonia División del Norte se realizó a la señora Carmela, quien ha vivido en la colonia desde el día que se creó incluso participando en la invasión al terreno. A continuación se muestran los principales resultados de la misma.

#### ENTREVISTA A LA SEÑORA CARMELA DE LA COLONIA DIVISIÓN DEL NORTE.

1. ¿Cómo fue que se hicieron del terreno señora?

*-A cuesta de una lucha Por el agua potable, ya que estaban cobrando muy caro, con la lucha logramos bajar la tarifa a \$8.50. Cuando se terminó la lucha, los compañeros que andaban organizando y ayudando anduvieron vecindad por vecindad haciendo juntas, nos preguntaron qué era lo que más necesitábamos, nosotros le dijimos que un terreno aunque sea para hacer ya no una casa sino un cuartito, la mayoría de la gente los apoyó, ellos nos convencieron de luchar.*

2. ¿Quiénes eran estas personas que los organizaban?

*-Andaba Netzahualcóyotl, el Güero Beto, Chuy Vargas, Ramón Duran, el Inge.*

3. ¿Qué fue lo que hicieron para conseguir el terreno?

*-Se hicieron muchas cosas, se invadieron varios terrenos (el terreno del gringo, del campo de aviación) nos echaron de esos terrenos, hasta que hubo un arreglo con INDECO (Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular) para vendernos en abonos este terreno*

4. ¿Por qué de este terreno no los desalojaron?

*-Aquí hubo un trato con INDECO*

5. ¿Este terreno de quien era originalmente y ustedes a quién le pagaron por ellos?

*-Eran ejidales, INDECO se arregló con los ejidatarios y nosotros le pagamos a INDECO.*

6. ¿A los líderes se les pagó algo?

*No, todo se pagó directamente a INDECO*

7. ¿El trazado de los lotes y calles quién la hizo?

*-El Inge*

8. ¿Cómo fue el proceso de invadir el terreno, qué trajeron consigo, cuándo lo hicieron?

*- Nos vinimos sin nada de nada, nos vinimos a desalambrar, ya que el terreno estaba alambrado, nos dijeron que aquí sería el terreno, nos avisaron que amaneciéramos aquí y eso hicimos.*

9. ¿Qué fue lo que se hizo una vez que invadieron el terreno?

*-Primero deshierbamos, después medimos, en cuanto a los lotes estos se sortearon, se hicieron papelitos y se sacaban con números, el Inge organizó e hizo todo. Se quedaron lotes vacíos, porque estaban pensados para los equipamientos, como la zona escolar, la gente que quería terrenos tenía que hacer tres meses en la zona escolar*

10. ¿Que se hacía en la zona escolar?

*-Se tenía que vivir tres meses en un campamentito y después te entregaban el terreno*

11. ¿Todos tuvieron que hacer este procedimiento?

*-No, los que amanecieron el día de la invasión no, nosotros inmediatamente tuvimos terreno. Los jacalitos que se hicieron eran de madera, de cartón, de tela y de sabanas*

12. ¿Tuvieron problemas de desalojo?

*-No ya no, pero si venía la policía la judicial, había muchas broncas, porque se siguió luchando, por la luz, el agua y drenaje.*

13. ¿Cuánto tiempo se tardaron en poner los servicios desde que llegaron?

*-En un año inauguramos el agua, la energía eléctrica y el drenaje.*

14. ¿Estos servicios los puso el gobierno?

*-Sí, ellos ponían la tubería y todo pero nosotros la mano de obra, nosotros hicimos las zanjas para el agua y el drenaje y para la energía eléctrica ellos pusieron todo.*

15. Antes de tener el servicio formalizado ¿se colgaban u obtenían clandestinamente la luz?

*-No, porque nosotros estábamos retirados de la ciudad, no había de donde, aquí la Lucio Cabañas (colonia vecina) estaba vacío, nosotros también la invadimos.*

16. Después de tener los servicios formalizados ¿Qué siguió como objetivo?

*- Después nos echamos a cuesta la escuela, pedíamos cooperación en el centro, donde quiera pedíamos dinero, para que los niños no se fueran lejos a la escuela, porque nosotros estábamos lejos, en la orilla de la ciudad.*

18. La clínica que está aquí en la colonia ¿quién la hizo?

*-Nosotros la hicimos, también las canchas, plantamos árboles, alambramos, ahora el gobierno lo ha arreglado pero antes era tela de alambre.*

19. ¿La cuota que se pagó a INDECO los hacía propietarios oficiales?

*-Sí, nos dijeron a tanto se les va a dar, una vez pagado fue oficial, dice título de propiedad.*

20. ¿Hubo problemas como que hubieran vendido dos veces un lote?

*-No, hubo mucho cuidado con eso, mucha organización.*

21. ¿En cuánto tiempo desde que llegaron se pavimentó?

*-Esto ya fue después, nosotros también anduvimos luchando, el gobierno nos traía el cemento hecho, pero nosotros teníamos que excavar, nivelar.*

22. ¿El costo por el pavimento a quién y cómo se pagó?

*-Cada quien pago su pedazo, la cuarta parte. Las otras tres partes fueron por parte de los tres niveles del gobierno.*

23. ¿Quién hacía presión o gestión para que se pusieran los servicios?

*-Nosotros y el líder, él siempre andaba con nosotros, el líder que se quedó, porque otros se fueron, él nunca nos dejó solos hasta que falleció, pero nosotros andábamos adelante, íbamos a juntas, éramos un comité.*

24. ¿Se asociaron con algún partido?

*-No, era totalmente la División del Norte, libre de cualquier partido.*

25. ¿Qué otras cosas hizo este comité?

*-Seguimos invadiendo, la Zapata, la Lucio Cabañas.*

26. ¿Por qué se siguió invadiendo?

*-Porque hacían falta mucha gente que no tenía terrenos, al año invadimos la Zapata, se llenó y después invadimos la colonia Lucio Cabañas y después La Piedrera.*



## ENTREVISTA A LA LIDER DE LA COLONIA PROMOTORES SOCIALES.

1. ¿Usted sabe cómo se consiguió este terreno?

*-Este terreno es un terreno ejidal el cual una persona lo compró a ejidatarios y ésta misma persona los vendió.*

2. ¿Obtuvieron ayuda de algún partido político para la compra de los terrenos?

*-No, se pagó de forma individual.*

3. La cantidad que se pagó por el terreno ¿a quién se le pagó?

*-Directamente a los ejidatarios.*

4. ¿Cuándo ustedes llegaron el terreno contaba con servicios?

*-No.*

5. ¿Quién se encargó de gestionar los servicios públicos de agua, drenaje y qué fue lo que se realizó para lograr que los pusieran?

*- Fui yo, y se gestionó ante Aguas del Municipio de Durango (AMD) porque lo de drenaje y agua lo lleva esta institución, se hizo por medio de Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL)*

6. ¿Se asoció con algún partido político para esta gestión?

*-Sí, con el PRI*

7. ¿Qué fue lo que realizó para que le pusieran el servicio de energía eléctrica?

*-Se gestionó el servicio de luz eléctrica por medio de Desarrollo Social y en Comisión Federal de electricidad, de igual manera asociada con el partido PRI.*

8. ¿Cuánto tiempo tardaron en que se les otorgaran los servicios de manera oficial?

*-Alrededor de 10 años.*

9. En los 10 años que tardaron en poner los servicios se hicieron una cantidad considerable de viviendas. ¿Usted sabe si se tenía energía eléctrica y agua potable en este tiempo y de ser así cómo la obtenían?

*-Sí, La energía eléctrica se obtenía por medio de postería de madera, la cual era traída de la colonia Valle de México y el agua de igual manera, se hizo una excavación y por medio de una manguera se traía de la misma colonia.*

10. ¿Por estos servicios ustedes pagaban alguna cuota o alguna comisión?

*-No, como quien dice los obteníamos a la brava.*

11. Después de hacer la gestión ¿cuánto tiempo tardaron en poner los servicios oficialmente?

*-Se tardaron de 6 a 7 meses.*

12. El terreno que se le compró los ejidatarios ¿a nombre de quién quedó?

*-La señora Luisa Patricia Herrera García*

13. ¿Quién fue el encargado de hacer la lotificación de los terrenos y a quién se le pagaban?

*-Fue la señora Luisa, además ella fue quien nos vendió los terrenos personalmente y se le pagaron a ella directamente.*

14. ¿Los terrenos en este momento se pueden legalizar, es decir, tener títulos?

*-Sí, títulos de propiedad.*

15. ¿Con la distribución y venta de los terrenos hubo problemas con ellos?

*-Sí hubo y aún existen estos problemas, con personas que no pagaron a tiempo, ella (señora luisa) daba papelería y decía que si no se pagaba el terreno en cierto tiempo ella lo recogía y lo podía vender de nuevo, algunas personas no lo pudieron pagar, otras se engancharon y se fueron.*

16. ¿Cómo se solucionan estos problemas?

*-Directamente con la señora Luisa Patricia*

## CAPÍTULO 5. RESULTADOS

En este capítulo final se muestran los principales resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos desarrollados en la metodología, de esta manera, se muestran los indicadores sociodemográficos y de servicios públicos de ambas colonias con base en las respuestas de la encuesta y complementados con los de las entrevistas, cabe recordar que con las entrevista se trató de comprender el proceso de gestión urbana que se dio en las colonias. Es importante mencionar que algunos resultados de la encuesta no concuerdan con el mapeo de los indicadores mostrados en el capítulo anterior, esto se debe a que los mapas fueron hechos con datos del año 2010, mientras que los resultados de las encuestas son con datos del año 2015, de aquí la importancia de la encuesta, ya que, como se ha visto las colonias populares tienen una dinámica de construcción que un principio es muy acelerada, de esta manera los cambios que se han producidos en 5 años son reflejados comparando ambos hallazgos. En la segunda parte de los resultados se muestra la matriz de evaluación, la cual como se dijo fue producto de la observación así como del análisis de los resultados que se obtuvieron en los instrumentos previos.

### 5.1 Migración.

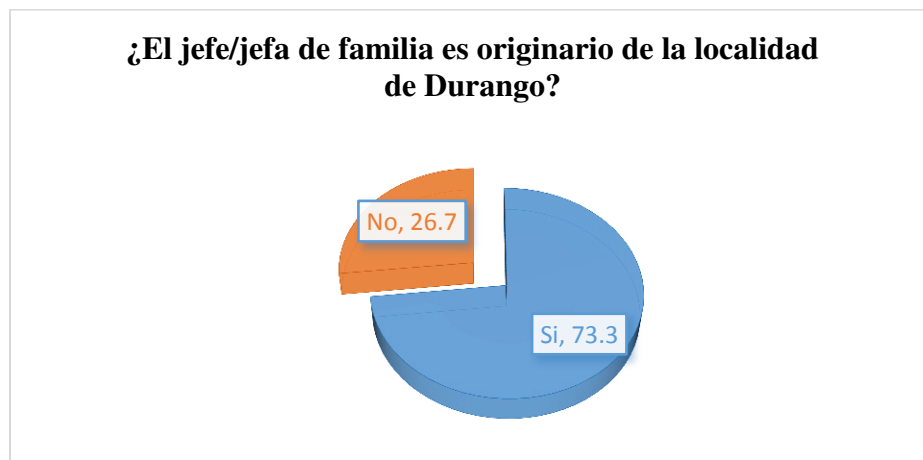
Como se había mencionado, la inmigración es uno de los factores relacionados con la urbanización descontrolada, pobreza urbana, es decir, con los asentamientos irregulares (Villareal & Castañeda, 1986), es por eso que se consideró este factor en la encuesta, además si se recuerda, la **FIGURA 7**, no revela la población originaria de otra localidad. Por lo que se procedió a realizar la pregunta ¿El jefe/jefa de familia<sup>34</sup> es originario de la localidad de Durango? Y así saber si existe migración de las demás localidades o municipios del estado.

---

<sup>34</sup> Para el instrumento se consideró jefe o jefa de familia a la persona que aporta más dinero a la vivienda, en la prueba piloto se detectó que algunas personas contestaban que no existía solo una persona sino que era la pareja, por lo que se incluyó en el instrumento final.

## GRÁFICO 8

Origen del jefe o jefa de familia en la colonia Promotores Sociales



Fuente: elaboración propia.

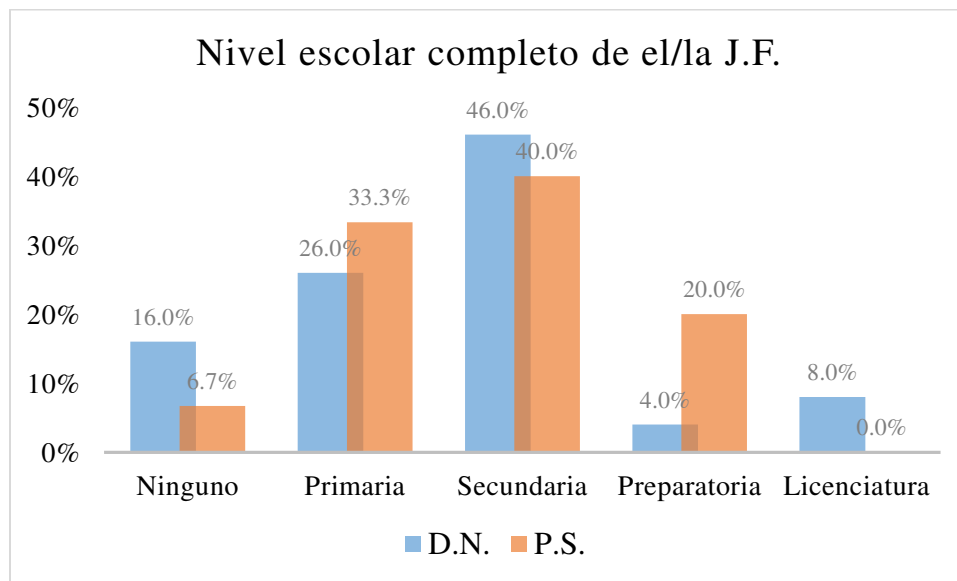
Como se puede apreciar en el **GRÁFICO 8**, más de 70 por ciento de los jefes/jefas de familia encuestados manifestaron ser de la localidad de Durango, por lo que el argumento o factor “inmigración” tiene una mínima representación o relación al menos en la colonia P.S., cabe mencionar que en la colonia D.N. no se realizó esta pregunta debido a que por la antigüedad de la misma (42 años) se consideró menos probable que las personas que respondieran fueran los pobladores originales.

## 5.2 Educación básica.

Interesaba saber el nivel de educación del jefe/jefa de familia, por lo que se preguntó su nivel escolar completo. Como se puede ver en el **GRÁFICO 9**, los niveles educativos difieren con una ligera ventaja para la colonia D.N. ya que en esta se aprecia la existencia de jefes de familia con nivel de licenciatura, mientras que en la P.S. el nivel máximo presentado es de preparatoria, además si se compara los niveles de educación básica completa (secundaria), la colonia D.N. también resulta con un porcentaje superior a la P.S.

## GRÁFICO 9

### Nivel escolar del jefe/jefa de familia



Fuente: Elaboración propia.

Con la información anterior se puede concluir que las condiciones educativas de los jefes de familia sí mejoran a medida que se consolida la colonia, sin embargo, esto no se debe a que los jefes de familia originales se sigan educando sino a que llegan familias externas a las originales ya sea porque las viviendas se rentan o se venden o a que los hijos de los dueños originales son los responsables de la vivienda y en ambos casos tienen mejor preparación académica.

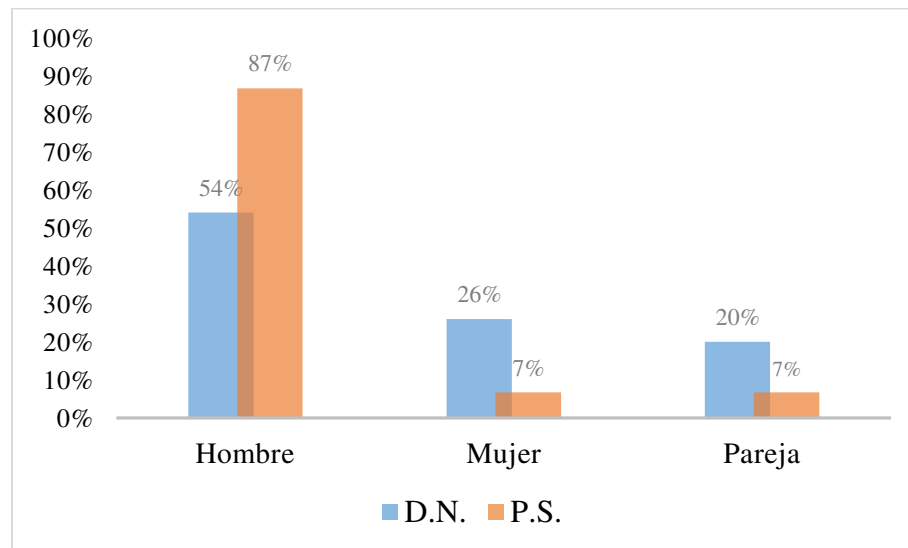
## 5.3 Género del jefe o jefa del hogar.

Otro indicador que se analiza es el género del jefe del hogar, debido a que teóricamente uno de los factores que influyen la formación de colonias populares es los hogares con jefatura femenina al ser más débiles (Winchester, 2008). Basándonos en la teoría la colonia P.S. debería de presentar niveles altos en este indicador, sin embargo, como se observa en el **GRÁFICO 10** más de 85 por ciento de los hogares son liderados económicamente por un hombre, con pequeña representación de mujeres y de parejas en este cargo. Mientras que la

colonia D.N. los niveles son más equilibrador, es decir, si bien el hombre sigue siendo el principal sustento de los hogares, la mujer ha tomado un rol importante al igual que la pareja ya que entre estas dos representan casi 46 por ciento.

#### GRÁFICO 10

Género del jefe de familia.



Fuente: elaboración propia.

Al igual que lo visto en la **FIGURA 9**, se puede concluir que los hogares con jefatura femenina no están relacionados con la formación de colonias populares, pero sí tienen relación con la consolidación de la misma, ya que, la representación de este género por sí solo como en pareja es mucho mayor que en la colonia D.N., que la que se encuentra en proceso de consolidación P.S.

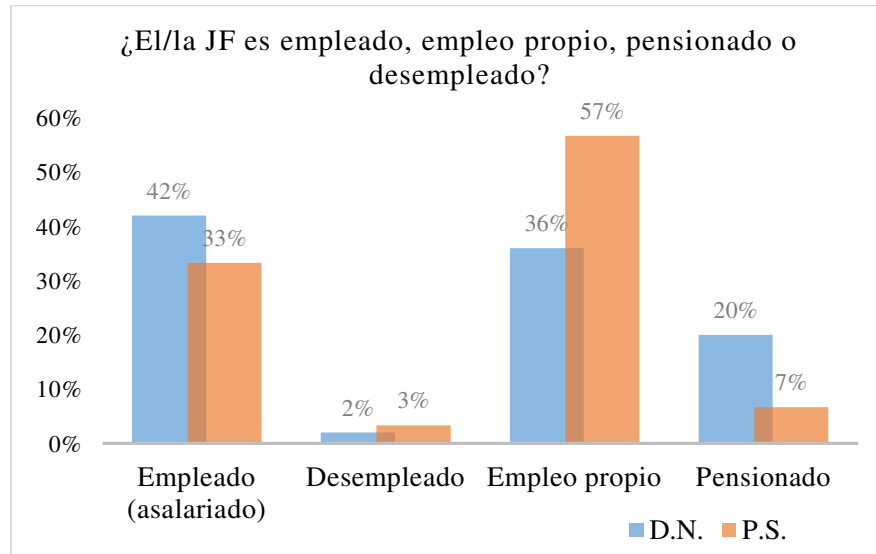
## 5.4 Económicos.

Se preguntó qué tipo de empleo tenía el jefe de familia o si era jubilado, y como se puede apreciar en el **GRÁFICO 11**, la población de ambas colonias es altamente ocupada, con prácticamente 90 por ciento en la colonia P.S. y en la D.N. 80 por ciento, es importante señalar que se puede apreciar la vejez y juventud de ambas colonias, por el lado de la D.N. el

porcentaje de jefes/jefas de familia pensionados es bastante superior al dela colonia P.S., en ambas colonias el porcentaje de jefes de familia desempleados es muy pequeño, por lo que la idea de que estas colonias se forman de personas desempleadas no es en lo absoluto aplicable al menos para estas colonias.

### GRÁFICO 11

Estatus de ocupación del jefe/jefa de familia



Fuente: elaboración propia.

Si se observa, el autoempleo en la colonia P.S. es mucho mayor que en la D.N., es decir, el empleo formal es más característico de la colonia consolidada, esto quiere decir que contrario a lo que se había planteado en la hipótesis, las condiciones socioeconómicas del jefe de familia por tanto del hogar sí mejoran conforme la consolidación de las colonias, teniendo mejores ingresos, los cuales como se puede ver en la **TABLA 11** están también ligados a la formalidad del empleo, ya que, en la colonia D.N. los jefes de familia que manifestaron ganar más de 6000 pesos mensuales 75 por ciento tiene un empleo formal y solo 12.5 por ciento tiene un empleo propio, por otro lado en la colonia P.S. el salario máximo alcanzado es de 5000 a 6000 pesos, obtenido por medio del empleo formal, y si se habla de los ingresos más bajos en ambas colonias están dominados por jefes de familia con empleo propio.

**TABLA 11**

Tabla cruzada, ingresos según el tipo de empleo de los jefes de familia

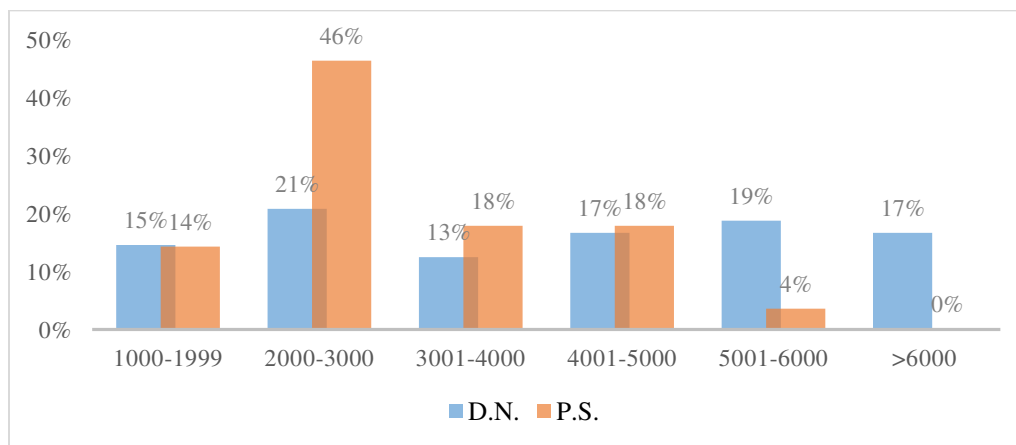
¿A que colonia pertenece el encuestado?		Ingreso mensual aproximado del JF en pesos MX						Total
		1000-1999	2000-3000	3001-4000	4001-5000	5001-6000	>6001	
División del Norte	Empleado	14.3%	30.0%	33.3%	50.0%	44.4%	75.0%	41.7%
	Empleo propio	57.1%	30.0%	33.3%	37.5%	55.6%	12.5%	37.5%
Promotores Sociales	Empleado	0.0%	38.5%	20.0%	40.0%	100.0%		32.1%
	Empleo propio	100.0%	38.5%	80.0%	60.0%	0.0%		57.1%

Fuente: elaboración propia.

De igual manera Además como se puede apreciar en el **GRÁFICO 12**, en la colonia D.N. más de 50 por ciento manifestó ganar más de 4000 pesos mensuales y más de 15 por ciento ingresos por más de 6000 pesos (prácticamente más de 3 salarios mínimos)<sup>35</sup>, mientras que en la colonia P.S. el promedio se ubicó de los 2000-3000, solo 20 por ciento gana entre 4000 y 6000 pesos mensuales.

**GRÁFICO 12**

Ingresos del jefa/jefa de familia



Fuente: elaboración propia.

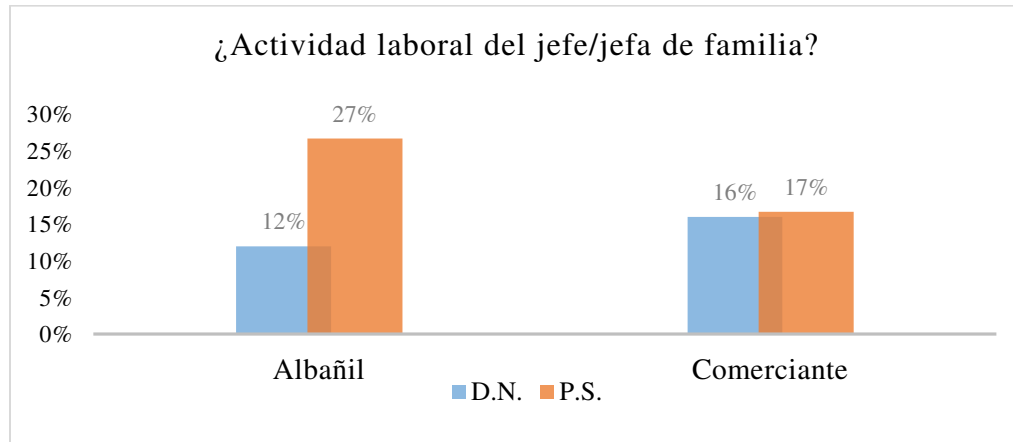
<sup>35</sup> Considerando el salario mínimo del año 2015 para la región B, 68.28 pesos. Fuente: [http://www.sat.gob.mx/informacion\\_fiscal/tablas\\_indicadores/Paginas/salarios\\_minimos.aspx](http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/salarios_minimos.aspx)



En cuanto al empleo propio como se muestra en el **GRÁFICO 13**, se preguntó la actividad laboral y resulta interesante que en ambas colonias las respuestas más comunes fueron albañil y comerciante ambulante, es decir, empleos informales, lo que quiere decir que existe una gran relación entre la informalidad en el empleo y la informalidad en la vivienda.

### GRÁFICO 13

Actividad laboral más común en personas con autoempleo



Fuente: elaboración propia.

Del análisis de los indicadores económicos mostrados anteriormente se puede concluir que las condiciones económicas de los jefes de familia sí mejoran conforme la consolidación de la colonia, ya que se tienen más empleos formales lo que significa mejores los ingresos así como acceso a las instituciones públicas tanto de salud como de vivienda que se manejan los trabajadores

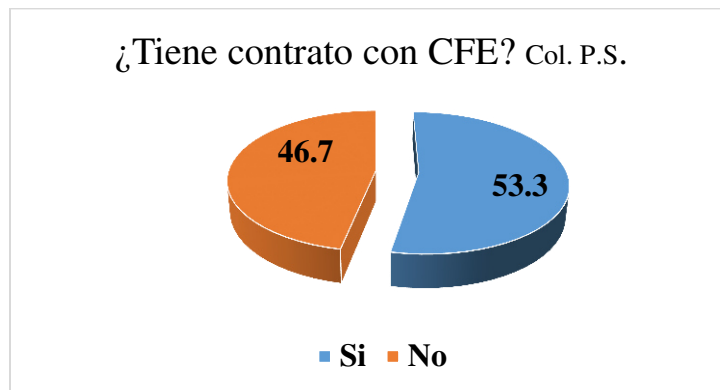
## 5.5 Servicios públicos.

En cuanto a los servicios públicos es interesante que los resultados del punto 4.4.2 mostraban que había deficiencia en el servicio de drenaje y de agua potable, sin embargo, como se dijo los mapas fueron hechos con datos correspondientes al Censo de Población y Vivienda del 2010, lo que equivale a cinco años a la fecha, tiempo en el que estos servicios fueron cubiertos en su totalidad. No obstante, se hizo la pregunta de si los servicios públicos básicos

estaban formalizados. En la colonia D.N. 100 por ciento de las viviendas presentaron formalidad mientras que en la colonia P.S. el servicio de energía eléctrica está cubierto pero presenta irregularidades en la obtención del mismo, como lo muestra el **GRÁFICO 14**

#### **GRÁFICO 14**

Estatus legal del suministro de energía eléctrica

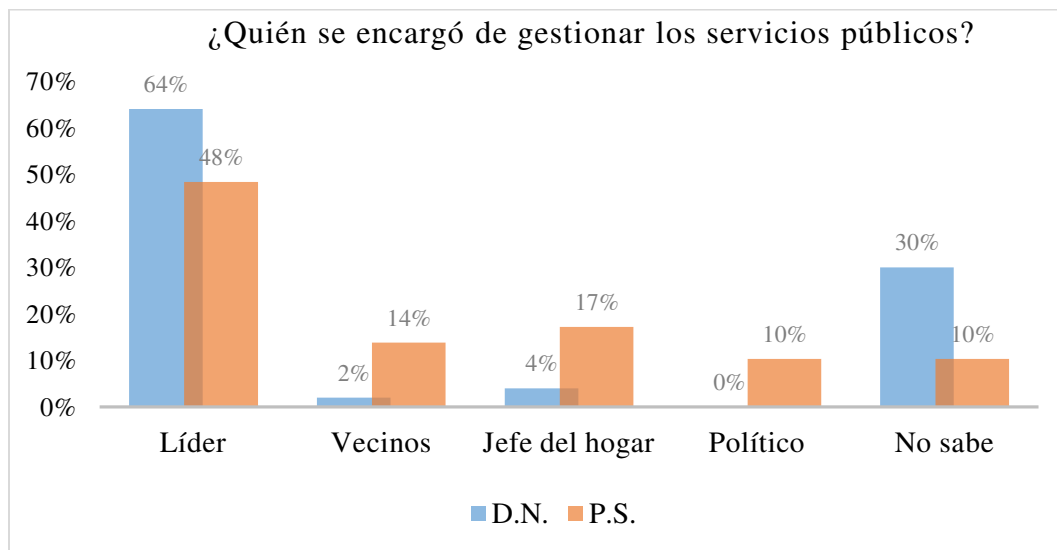


Fuente: elaboración propia.

Como se observa, la mejora en los servicios públicos se ha dado en la colonia P.S. donde al censo del 2010 se tenían deficiencias en el servicio de agua potable y de drenaje, y al muestreo realizado no se presentaron viviendas que carecieran de él, no obstante a pesar de la mejora en los servicios, aún existen gran cantidad las viviendas que toman el servicio de energía eléctrica clandestinamente o que aún no han sido conectados sus medidores. Con esta información aparentemente se puede concluir que la mejora en los servicios públicos tiene relación con la consolidación y tiempo de formación de la colonia, sin embargo, se realizó la siguiente pregunta ¿quién se encargó de gestionar los servicios públicos? La respuesta se muestra en el **GRÁFICO 15**, y se complementa con la información obtenida de las entrevistas.

## GRÁFICO 15

### Gestión de servicios públicos



Fuente: elaboración propia.

Como se puede apreciar para la gestión de los servicios en ambas colonias el principal responsable y gestor es el líder de la colonia, con mayor proporción para colonia D.N. se puede observar que existe un alto porcentaje de personas que manifestó no saber quién había gestionado los servicios, sin embargo, esto se explica debido a la antigüedad de la colonia (42 años) ya que 66 por ciento que contestó “no sabe” son jefes de familia que tienen menos de 15 años de habitar esas viviendas, es decir, que no se vieron involucrados ni estuvieron al tanto del proceso de gestión de los servicios, de esta forma, si las respuestas hubieran sido por jefes de familia originales es muy probable que éste porcentaje hubiera sido incorporado a la opción “Líder”.

Para llegar a esta conclusión se basó en la entrevista realizada a una de las personas que participó en la invasión en la colonia D.N. y es que de acuerdo con su testimonio, desde la obtención del terreno así como de los servicios y equipamientos se lograron fueron gracias al liderazgo que se tenía así como a la organización ciudadana, ya que, si bien el líder tiraba en la dirección que beneficiara a la población de vecinos, estos lo acompañaban y apoyaban en donde fuera y como fuera necesario para obtener lo que buscaban, de esta forma los servicios

públicos básicos se cubrieron en un año, posteriormente la organización y liderazgo siguió gracias a esto se logró la construcción de la escuela, de las canchas, la clínica.

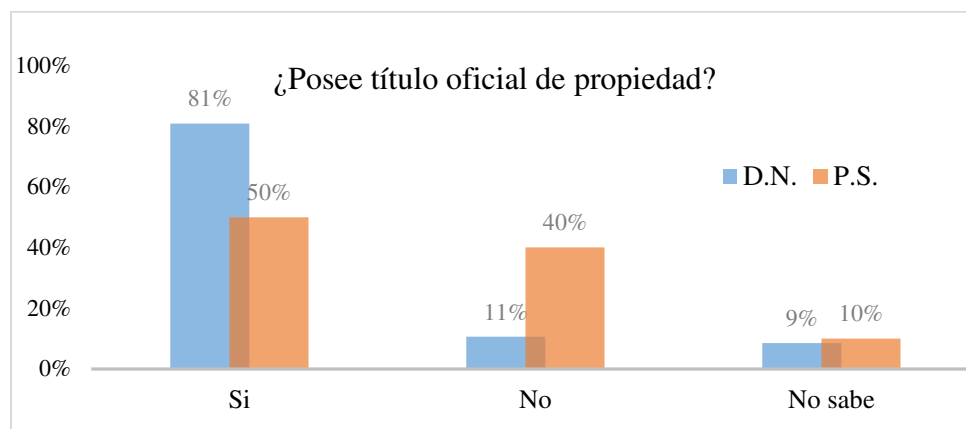
En cambio en la colonia P.S. para la obtención oficial de los servicios públicos básicos se necesitaron alrededor de 10 años. La razón es que la líder es la única que ejerció presión para lograrlo, es decir, no tuvo un gran apoyo de los pobladores, además de que según los encuestados durante estos 15 años de antigüedad, ha habido varios líderes cada uno afiliado a diferentes partidos políticos por tanto respondiendo a diferentes causas.

## 5.6 Gestión urbana

En cuanto a la regularización de las viviendas, la proporción de viviendas regularizadas resulta favorable para la colonia D.N., donde solo 10 por ciento manifestó no tener regularizada su propiedad, mientras que en la colonia P.S. 40 por ciento de las viviendas no posee un título de propiedad oficial. La proporción esperada resultó ser distinta a la real como lo muestra el **GRÁFICO 16**, sin embargo, como se mencionó con clara ventaja para la colonia consolidada D.N.

**GRÁFICO 16**

Posesión de título oficial de propiedad



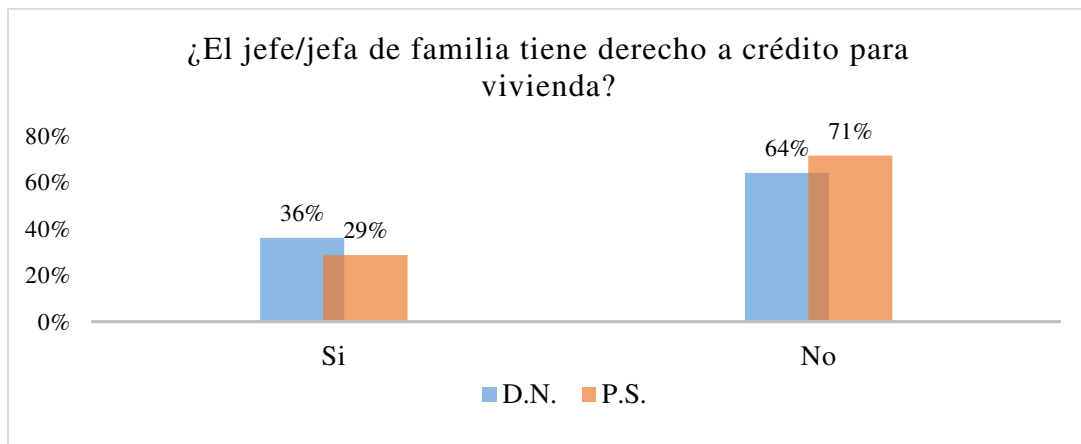
Fuente: elaboración propia.

Algo de vital importancia en la gestión y la regularización de los terrenos y que diferencia a ambas colonias, es que en la D.N., los pagos por los terrenos se hicieron directamente a El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO) con los cuales se llegó a un acuerdo para pagar en abonos y una vez liquidada la deuda tenían sus títulos de propiedad, no obstante, la misma organización de los vecinos y líderes era la que autorizaba a que persona se le otorgaba un terreno, después de hacer un tipo de servicio y mostrar la verdadera necesidad de terreno, teniendo que vivir tres meses en lo que actualmente es la escuela. Por otro lado en la colonia P.S., los terrenos se pagaron directamente a la dueña quien era la única que podía venderlos, extraño es que, a pesar de ser la única persona que vendía los terrenos, se tuvieron muchos problemas de venta de terrenos dos veces, inclusive aún los hay. Además el pagarle el terreno a esta persona no los hacía dueños legales ante el gobierno, sino que se tenía que ir LA COESVI donde se pagaba otra cantidad para la regularización.

Una de las preguntas clave de la investigación es la de si el jefe o jefa de familia tiene derecho a crédito para vivienda, ya que se puede considerar como el factor más importante para la decisión de habitar en un asentamiento de este tipo.

#### GRÁFICO 17

Derecho a crédito para vivienda



Fuente: elaboración propia.

Como se muestra en el **GRÁFICO 17**, en ambas colonias la gran mayoría de los encuestados manifestó no tener derecho a este beneficio. Interesante es el hecho de que 30 por ciento de los encuestados a pesar de tener derecho a vivienda eligieron vivir en estas colonias, no obstante para la mayoría la decisión de vivir en una vivienda informal, en este caso la P.S. (que es la reciente) es una necesidad más que una opción como se puede apreciar en la gráfica.

Por último la decisión de habitar en un asentamiento informal parece estar influida por las características y consolidación del mismo, ya que se preguntó que si tuviera la oportunidad de vivir en una casa de interés social lo harían, se muestran los resultados de las personas que manifestaron tener derecho a crédito para vivienda y es que teóricamente estos son los que tienen la oportunidad de elegir si en dado momento utilizan su crédito para obtener una vivienda por medio de los sistemas convencionales.

Como se puede apreciar en el **GRÁFICO 18**, más de 56 por ciento de los encuestados de la colonia D.N. manifestaron “No”, es decir prefirieron su vivienda actual, mientras que en la colonia P.S. 63 por ciento manifestó que “Sí” prefería vivir en una vivienda de interés social, lo que habla del descontento que se tiene por parte de estos pobladores respecto a su vivienda y colonia.

### GRÁFICO 18

Preferencia de habitar una vivienda de interés social



Fuente: elaboración propia.

## 5.7 Matriz de evaluación.

Para la realización de la matriz de evaluación se tomaron en cuenta seis dimensiones; urbano, físico, equipamiento, infraestructura y servicios, riesgo y social mostradas en columnas en la **TABLA 12**. Estas dimensiones se integraron por diversos componentes, que se consideró son los más representativos de cada uno de ellos. La ponderación de las componente se hizo de igual manera teniendo cuidado de respetarlo en las dos colonias, de forma tal que se pudiera tener una comparación real o lo más cercana a ella. Como se dijo anteriormente, para la ejecución de la matriz fue necesaria la visita a ambas colonias, es decir la observación, así como los resultados de las encuestas aplicadas y de las entrevistas realizadas. En los anexos II y III se exponen algunas de las fotografías del estado actual de ambas colonias, estado que permitió llevar a cabo la matriz de evaluación.

El componente cohesión social utilizado en la matriz, se utilizó debido a que este es uno de los factores que ha influido de mayor manera en el mejoramiento de la colonia. La Estrategia del Consejo de Europa citado por (Hopenhayn, 2007: 37) define a la cohesión social como;

*“la capacidad de una sociedad para asegurar el bienestar de todos sus miembros, minimizar las disparidades y evitar la polarización: una sociedad cohesionada es una comunidad de apoyo mutuo compuesta por individuos libres que persiguen estos objetivos comunes por medios democráticos”.*

En este caso se evaluó la convivencia e integración entre los vecinos, el grado de apoyo y respaldo entre los mismos, así como la organización y compromiso con la colonia, esto mediante la observación y lo manifestado por los colonos.

En una sociedad cohesionada se acepta una responsabilidad mutua, de sociedad, pertenencia y de compromisos con objetivos sociales compartidos, lo que permite aspirar a igualar oportunidades y dar mayor protección a la estratégica de desarrollo (Hopenhayn, 2007). Para Abrahamson (2007) la cohesión permite formar parte de una comunidad y tener sentido de pertenencia respecto a ella y es justamente lo que se trató de analizar en ambas colonias, el sentido de pertenencia y los compromisos que se tienen hacía su comunidad y colonia.

**TABLA 12**

Matriz de evaluación de colonias caso de estudio

%	Dimensión	Componentes	%	P.S.	D.N.
<b>20</b>	Urbano	Ubicación	10	6	8
		Accesibilidad	10	5	8
		Trazado urbano	10	8	8
			<b>20.0</b>	<b>12.7</b>	<b>16.0</b>
<b>20</b>	Físico	Forma del terreno	10	10	10
		Área del terreno	10	10	9
		Accidentes geográficos	10	10	10
		Resistencia de la construcción	10	6	9
		Resistencia de terreno	10	9	9
			<b>20.0</b>	<b>18.0</b>	<b>18.8</b>
<b>25</b>	Equipamiento	Vialidad	10	6	8
		Señalamiento	10	0	8
		Transporte	10	3	9
		Mobiliario urbano	10	4	7
		Parques/ocio	10	0	8
		Ambulatorio/hospital	10	0	7
		Escuelas	10	4	8
			<b>25.0</b>	<b>6.1</b>	<b>19.6</b>
<b>25</b>	Infraestructura y servicios	Agua	10	6	9
		Drenaje	10	8	10
		Energía eléctrica	10	6	10
		Pavimentación	10	0	10
		Alumbrado publico	10	5	9
		Vigilancia	10	0	7
		Recolección de basura	10	6	10
			<b>25.0</b>	<b>11.1</b>	<b>23.2</b>
<b>7</b>	Riesgo	Inundación o desastre	10	6	9
		Seguridad/vandalismo	10	4	6
			<b>7.0</b>	<b>3.5</b>	<b>5.3</b>
<b>3</b>	Social	Cohesión social	10	4	8
			<b>3.0</b>	<b>1.2</b>	<b>2.4</b>
		<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>52.5</b>	<b>85.3</b>

Fuente: elaboración propia.



## CAPITULO 6. CONCLUSIONES

Con los instrumentos anteriores se puede dar respuesta a las preguntas de investigación planteadas. En cuanto a la pregunta ¿Cuáles y cómo han sido los procesos que las colonias División del Norte y Promotores Sociales, con un origen de carácter informal llevaron o llevan hasta obtener la formalidad? En primer lugar se concluye que, los procesos de formalización de ambas colonias fueron diferentes debido a diversas razones, entre las principales son; la colonia D.N. fue producto de una invasión por parte de un grupo que tenía necesidad de vivienda, prueba de esto, es que los terrenos fueron repartidos y habitados prácticamente en cuanto se creó la colonia, posteriormente al haber gente que aún no tenía terreno se siguió invadiendo terrenos. Fueron dirigidos por líderes que buscaban resolver las necesidades de la población que representaban antes que las necesidades personales, por otro lado la colonia P.S. al ser un terreno adquirido por una particular y después fraccionado y vendido por el misma no se tuvo una comunión de vecinos ni una lucha conjunta que permitiera la mejora de la colonia en un corto tiempo.

La solidaridad, la participación ciudadana por parte de los pobladores de la colonia D.N. así como la presión que se ejerció al gobierno hizo que los servicios públicos básicos fueran inaugurados en un año, esto como lo dice la Estrategia del Consejo de Europa, fue producto de la cohesión social que se tiene por parte de esta comunidad de vecinos. Mientras que la colonia P.S. tuvieron que pasar casi 10 años para que se diera este paso sin olvidar que fue con apoyo de un partido político por lo que el juego de favores y clientelismo es algo en lo que muy probablemente fueron participe. Contrario a lo que menciona Clichevsky (2003) los líderes de la colonia D.N. no tuvieron contacto con el dinero que se pagó por los terrenos, ya que los pagos se hacían directamente con INDECO y al terminar de pagar se les entregaba su título de propiedad. Por otro lado en la colonia P.S. el dueño del terreno recibió el dinero de los compradores y al terminar de pagar se tuvo que ir a otra institución a realizar el trámite de regularización con la COESVI donde como lo menciona Azuela (1995) se tuvo que volver a

pagar, además se tuvieron problemas como la venta de un terreno en más de una ocasión lo que afectó a los compradores e incluso ocasionó problemas legales para el dueño.

Otro de los objetivos y preguntas planteados era saber el grado de desarrollo urbano y características de las colonias, como se puede ver en la **TABLA 12**, el desarrollo urbano presentado por ambas colonias es bastante diferente, por un lado la colonia P.S. de acuerdo a la matriz de evaluación realizada alcanza apenas un 52.5%, esto debido a características como; estar ubicada en la periferia por tanto con pobreza (Lafoy, 2003; Iracheta, 2006; Bazant, 2001), falla en la regularización del servicio otorgado por la CFE, no posee calles con pavimento, no existen banquetas, en cuanto a equipamiento urbano, no se tienen considerados espacios recreativos y solo se consideró un terreno para un kínder, el alumbrado público solo está disponible para la mitad de la colonia y con deficiencias. Actualmente se tiene conexión con el centro de la ciudad solo por medio de una ruta de transporte público urbano. Como lo mencionan Winchester (2008); Ramírez (2003); CONEVAL (2010), las características constructivas de gran parte de las viviendas son de baja calidad, aún se pueden observar viviendas hechas con materiales como cartón, madera, láminas e inclusive algunos muros de tela, es decir, indignas y precarias de (Cabrales, 1992) endeble y por tanto vulnerables (Cardona, 1993).

Por otro lado, la traza de la colonia es bastante formal, las calles tienen un ancho aproximado de 9.5 metros lo que las hace amplias y transitables sin problema alguno. Por último es importante recalcar que la cantidad de terrenos vacíos se encuentra alrededor de 40 o 50 por ciento, una cantidad realmente grande si se considera que la colonia tiene 15 años de haberse creado, y de las viviendas que existen, un gran proporción da la impresión de que están abandonadas<sup>36</sup>, lo que por un lado habla del acaparrar de terrenos por parte de particulares que no tenían la necesidad de vivienda y muy probablemente están a la espera de la especulación o alza en los precios de los terrenos para lucrar con ellos y por otro de la inconformidad con las condiciones de vida que se tienen la colonia.

---

<sup>36</sup> Tan solo al Censo de población y vivienda del 2010 el porcentaje era de 15 por ciento.

El grado de desarrollo de la colonia D.N. es mucho más alto que la P.S. con un puntaje arriba de 85 por ciento, esto debido a que no presentan irregularidades en los servicios públicos básicos, todas las calles de la colonia están perfectamente pavimentadas así como también cuentan con banquetas, no obstante, las calles son angostas con apenas seis metros a excepción de las principales que tienen 9 metros de ancho aproximadamente. En cuanto a equipamiento urbano, cuentan con una escuela primaria, con una clínica, una iglesia, un centro deportivo de grandes dimensiones, así como pequeñas plazas y parques que han ido mejorando con el paso del tiempo. Tienen conexión con el centro de la ciudad por medio de tres rutas urbanas lo que la hace bastante accesible. Las características de los materiales constructivos es en general superior a la de la colonia anterior, en esta solo se aprecian viviendas hechas con ladrillo rojo, aún se pueden ver algunos portones de madera pero son muy escasos, por otro lado, el porcentaje de viviendas desocupadas es muy bajo, un promedio de 95 por ciento de ocupación al censo del 2010.

Las características sociodemográficas de la población como se pudo ver en los análisis presentados tanto en las figuras como por medio de la encuesta, sí mejoran conforme la consolidación de la colonia, ya que, en la colonia D.N. como lo dice Bazant (2004) en general se presentaron mejores niveles de educación incluso se observaron casos de jefes de familia con nivel licenciatura, por otro lado el nivel ocupación que se determinó por medio de las figuras como de la encuesta es muy alto y con una tendencia a tener más empleos formales por parte de los jefes de familia. Mientras que la colonia P.S. presenta niveles altos de educación básica completa e inclusive algunos con nivel de media superior, sin embargo, este parece ser el nivel máximo de estudios alcanzado por esta población, en cuanto a ocupación también se tienen niveles muy altos, no obstante como lo mencionan Winchester (2008); Guadarrama (2003), se trata de empleos en su mayoría de empleos precarios o autoempleos liderados por la actividad de albañiles o comerciantes informales, de los que se tienen bajos salarios, por lo que los ingresos de los jefes de familia de la colonia P.S. son inferiores a los de la colonia D.N. donde más de 50 por ciento de los jefes de familia tiene ingresos superiores a los 4000 pesos mensuales, mientras que en la colonia P.S. casi 80 por ciento tiene ingresos inferiores a este monto.

Interesante y contrario a lo que se pudiera pensar, es que la jefatura de hogar con el género femenino tiene más relación con la consolidación de la colonia que con la formación de la misma, y es que como se puede apreciar, en la colonia D.N. el porcentaje de hogares es mucho mayor al presentado en la P.S., además de que ya no se tiene una sola persona como jefe de hogar sino que la pareja como tal es la que toma el rol, lo que quiere decir que la mujer viene participando más en la contribución para los gastos del hogar. El factor inmigración que está ligado a la pobreza y a la creación de estos asentamientos en este caso no jugó un papel relevante ya que el porcentaje de personas pertenecientes a otra localidad es mínimo. Por otra parte como se esperaba la proporción de viviendas regularizadas es mucho mayor en la colonia D.N. que en la colonia P.S., donde apenas 50 por ciento tiene títulos de propiedad de su vivienda, sin embargo, una gran proporción manifestó estar en el proceso de regularización.

Por último el factor determinante para habitar en un asentamiento informal sigue siendo la falta de créditos para vivienda, ya que en ambas colonias la gran mayoría no tiene derecho a este beneficio, sin embargo, la diferencia en ambas colonias en cuanto a la formación y posterior consolidación hace pensar que si bien los pobladores de la colonia P.S. tenían necesidad de vivienda pero no la capacidad o beneficio para adquirirla por las formas legales y formales y por eso decidieron habitar en esta colonia, el hecho de que se tengan más de 40 por ciento de los terrenos vacíos habla de que, la formación de la colonia no fue por sanar o perseguir la necesidad de vivienda de la población, sino por lucrar y obtener beneficios de ella. Prueba esto es que, a más de 15 años de su formación, no se tengan los servicios ni equipamientos completos para el buen desarrollo de la comunidad que ahí reside, y que más de 15 por ciento de las viviendas particulares estén deshabitadas. Mientras que en la colonia D.N. los terrenos fueron habitados en un periodo no mayor de un año inclusive teniendo que hacer méritos para obtenerlos.

*Con esto se puede concluir que la urbanización popular no es una decisión calculada sino un último recurso por parte de sus pobladores, que son excluidos del mercado formal de vivienda debido a que no tienen las condiciones económicas o empleos que los respalden, además si bien las condiciones de las viviendas mejoran esto se debe casi exclusivamente a los recursos que la familia destine a esta actividad por lo que se da lenta y progresivamente por otro lado las mejoras en las condiciones de la urbanización y equipamiento se debe más a la capacidad de organización y presión que se ejerza a las autoridades que a una mejora en las condiciones en socioeconómicas y sociodemográficas de las familias que si bien se dan, no son reflejadas hasta la segunda generación de los habitantes originales.*

Como toda investigación quedan cosas pendientes, en este caso, es de verdadero interés cómo fue que se dio esta participación ciudadana producto de la cohesión social que se tuvo y que aún se tiene pero en menor medida en la colonia División del Norte, ya que, al parecer hoy en Durango se ha perdido esta capacidad que sin duda alguna llevó a esta colonia a lograr grandes resultados en tan poco tiempo, resultados que inclusive en otras partes de la ciudad que fueron llevadas por el mercado formal no se han podido lograr.

## CAPÍTULO 7. ANEXO METODOLÓGICO

### Anexo I. Operacionalización de las variables

Variable	Dimensión	Indicador	Ítem
<b>POBREZA</b>	Social	Perfil de los habitantes	¿Cuántas personas viven en la vivienda?
			¿Número de dormitorios en la vivienda?
			¿Número de familias?
			¿Cuántas mujeres viven en la vivienda?
			¿Cuántos hombres viven en la vivienda?
			Edad de los hombres
			Edad de las mujeres
	Educación	Nivel educativo	¿Qué género presenta la persona que aporta más dinero a la vivienda? “Jefe/Jefa de familia (JF)”
			Nivel escolar completo del o de la JF
	Económico	Empleo	Nivel escolar completo de la pareja del o de la JF
			¿El/la JF es empleado, empleo propio, pensionado o desempleado?
		Salario	¿Actividad laboral a la que se dedica el JF?
			Ingreso mensual aproximado del JF
<b>MARGINACIÓN</b>	Vivienda	Servicios públicos	¿Cuenta c/ energía eléctrica?
			¿Cuenta c/ drenaje?
			¿Cuenta c/ agua potable?
		Bienes	¿Cuenta c/ lavadora?
			¿Cuenta c/ refrigerador?
			¿Cuenta c/ excusado?
			¿Cuenta c/ teléfono?
			¿Cuenta c/ computadora?
			¿Cuenta c/ internet?

VULNERABILIDAD	Social	Criminalidad	Sensación de seguridad al estar en la colonia
			¿Han sido víctimas de algún delito dentro de la colonia? ¿Cuál delito?
INFORMALIDAD	Social	Crédito	¿El JF tiene derecho a crédito para vivienda? ¿Cuál crédito?
			¿Intentó obtener una vivienda por medio del crédito? ¿Por qué?
		Migración	¿Son originarios de Durango, Dgo?
		Residencia	¿Cuántos años tiene viviendo en esta propiedad?
			¿Existe o reconoce algún líder en la colonia?
	Legal	Residencia	¿De quién adquirió la propiedad?
			¿Actualmente la vivienda es?
			¿Qué fue lo que adquirió de la propiedad?
			¿Tiene contrato oficial con CFE?
			¿Tiene contrato oficial con aguas del municipio?
			¿Quién está llevando o llevó el proceso de regularización?
			¿Posee título oficial de propiedad?
	Económica	Costo	¿Cuál fue el costo por acceder al terreno?
AUTOCONSTRUCCIÓN	Social	Vivienda	¿Alguno de los ocupantes ayudó en la construcción?

<b>GESTIÓN URBANA</b>	Urbaniza- ción	Servicios públicos	¿Cuándo llegó/construyó la vivienda contaba con agua entubada?
			¿Cuándo llegó/construyó la vivienda contaba con drenaje?
			¿Cuándo llegó/construyó la vivienda contaba con energía eléctrica?
			¿Ha notado mejoría en el agua potable?
			¿Ha notado mejoría en la energía eléctrica?
			¿Ha notado mejoría en el drenaje?
			¿En que otro servicio ha notado mejoría?
			¿Quién se encargó de gestionar los servicios anteriores?
		Equipa- miento	¿Cuándo llegó a la colonia ya contaba con alumbrado público?
			¿Cuándo llegó a la colonia ya contaba con banquetas?
			¿Cuándo llegó a la colonia ya contaba con calle pavimentada?
	Política	Programas sociales	¿Forma parte del algún programa para beneficiar a las viviendas de ésta colonia? ¿Cuál programa?
			¿Ha recibido promesas de alguna autoridad de gobierno o político para la mejora de la colonia o su
			¿Si tuviera oportunidad de vivir en una vivienda de interés social lo haría? ¿Por qué?



## Anexo II. Estado actual colonia Promotores Sociales.



### Anexo III. Estado actual colonia División del Norte.



## **Anexo IV. Siglas**

- Consejo Nacional de Población (CONAPO)
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL)
- Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO)
- Comisión de Suelo y Vivienda del Estado de Durango (COESVI)
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE)
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).
- Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR)
- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
- Veces el Salario Mínimo Mensual Vigente en el Distrito Federal (VSMMGVDF)

## 8. BIBLIOGRAFÍA.

- Abrahamson, P. (2007). El modelo nórdico de protección social y sus efectos en la cohesión social. En A. Sojo, & A. Uthoff, *Cohesión social en América Latina y el Caribe: una revisión perentoria de algunas de sus dimensiones* (pág. 245). Santiago de Chile: CEPAL.
- Acuña Chaverri, I. A. (2009). Elementos conceptuales del clientelismo político y sus repercusiones en la democracia. *Reflexiones*, 88(2), 27-36.
- Aldrete-Haas, J. A. (1985). Asentamientos ilegales, políticas urbanas y el Estado. *Estudios Sociológicos de El Colegio de México*, pp 371-387 Vol. III, núm 8.
- Álvarez, G. (2008). Tito Alegría Olazábal y Gerardo. Legalizando la ciudad. Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana. *EURE Vol. XXXIV, N° 102*, , 139-143.
- Andrade Narváez, J. (2011). Viviendas en proceso. En J. Andrade Narváez, E. Carballo Cruz, & (coordinadores), *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI* (págs. 191-221). México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Antúnez, I., & Galilea, S. (2003). *Servicios públicos y gestión local en América Latina y el Caribe: problemas, metodologías y políticas*. Santiago de Chile: CEPAL, Serie 69, Medio ambiente y desarrollo.
- Arzaluz Solano, S. (2011). Regiones y política en el Norte de México: la enseñanza de las elecciones en Durango en el 2010. En G. López Montiel, R. Míron Lince, & F. Reveles Vázquez, *Los estados en el 2010. El nuevo mapa de poder regional* (págs. 255-272). México. D.F.: Gernika, S.A.
- Arzaluz, S. (1995). Del movimiento urbano al gobierno local: el caso de la gestión del Partido del Trabajo en el municipio de Durango. En A. Ziccardi, *La tarea de Gobernar: Gobiernos locales y demandas ciudadanas* (págs. 199-236). México: Miguel Ángel Porrúa.
- Azuela de la Cueva, A. (1989). *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*. México, D.F.: El colegio de México.
- Azuela, A. (1993). Los asentamientos populares y el orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina. *Revista Mexicana de Sociología. Vol 55.*, 133-168.
- Azuela, A. (1995). Vivienda y propiedad privada. *Revista Mexicana de Sociología. Vol 57*, 35-51.
- Bazant S, J. (2004). *Asentamientos irregulares; Guía de soluciones urbanas*. México: Trillas.

- Bazant, J. (2003). *Viviendas progresivas. Construcción de viviendas por familias de bajos ingresos*. Mexico, D.F.: Trillas.
- Boltvinik, J., & Damián, A. (2013). Derechos humanos y medición oficial de la pobreza en México. *Papeles de población* N° 35, 101-137. El Colegio de México.
- Brain Valenzuela, I., Sabatini Downey, F., & Prieto Suárez, J. J. (2010). Vivir en campamentos ¿camino hacia la vivienda formal o estrategia de localización para enfrentar la vulnerabilidad? *EURE*, 111-141 Vol 36 N° 109.
- Burguess, R. (1988). Algunas falacias respecto a las políticas de autoconstrucción en los países en desarrollo. *Estudios demográficos y urbanos.*, 237-263. V.3 N° 2.
- Cabral, L. F. (1992). Autoconstrucción: consideraciones teóricas, evidencias alteñas. *Universidad de Guadalajara*, 28-35.
- Cardona, O. D. (1993). Evolución de la amenaza, la vulnerabilidad y el riesgo. En A. Maskrey, *Los desastres no son naturales* (págs. 51-74). LA RED.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile: División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. CEPAL.
- Clichevsky, N. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización de América Latina*. Santiago de Chile: Division de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos. CEPAL.
- CONEVAL. (2010). *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo. La pobreza por ingresos en México*. México, D.F.
- Cortés, F. (2002). Consideraciones sobre la marginalidad, marginación, pobreza y desigualdad de ingreso. *Papeles de población. El Colegio de México*, 9-24. Vol 8, Núm 31.
- De La Vega Estrada, S., Téllez Vázquez, Y., & López Ramírez, J. (2010). *Índice de marginación por localidad 2010*. México D.F.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas ¿Impactos de la globalización? *EURE*, Vol. 28, N° 85, 5-10.
- De Soto, H. (1987). *El otro sendero*. México: Diana.
- Deikun, R. Z. (2010). Superar los desafíos humanitarios. *Migraciones forzadas*, 5.
- Donald, J. M. (2004). *Pobreza y precariedad del Hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, Manual 38.
- Duhau, E. (1998). *Hábitat popular y política urbana*. México: Miguel Ángel Porrúa.

- Duhau, E. (1998b). *Instancias locales de gobierno y gestión metropolitana*. México: El colegio de México.
- Duhau, E. (2002). *Dimensiones socio-políticas de la irregularidad y la regularización de los asentamientos populares*. Cambridge, EUA.
- Duhau, E. (2003). La ciudad informal el orden urbano y el derecho a la ciudad. *Congreso de la ANPUR*, (págs. 1-11). Belo Horizonte.
- Duhau, E., & Schteingart, M. (1997). "La urbanización popular en la Ciudad de México" Pobreza, condiciones de vida y salud en la ciudad de México. *El Colegio de México*, 29-42.
- Dunetrénit Bielous, G., Zuñiga-Bello, P., Saldivar Chavéz, M. A., Ávila Trejo, B., Guadarrama Atrizco, V. h., Rodríguez Hernandez-Vela, C. E., . . . Zaragoza, M. L. (2014). *Diagnósticos Estatales de Ciencia, Tecnología e Innovación. DURANGO*. México: FCCyT.
- Filgueira, C. H. (2001). *Estructura de oportunidades y vulnerabilidad social*. Santiago de Chile: CEPAL.
- FIPU, F. (1996). Urban poverty: a world challenge. The Recife declaration. Paris: United Nations Centre for Human Settlements.
- Garcilaso, M. (2007). Vivienda y gestión urbana. *Arquitectura y urbanismo*, 86-88.
- Godoy Córdoba, T. (2008). Reseña: La exposicion itinerrante Ciudad Informal Colombiana. *Bitacora 12*, 254-255.
- Graizbord, B. (2006). Reseña de "Legalizando la ciudad. Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana" de Tito Alegría Olazábal y Gerardo Ordóñez Barba. . *Estudios Demográficos y Urbanos. Vol 21, núm 3* , 757-761.
- Guadarrama, G. (2003). Reseña de "Pobreza urbana: perspectivas globales, nacionales y locales" del Gobierno del Estado de México. *Economía, Sociedad y Territorio. El colegio Mexiquense, A.C.*, 389-394.
- Gutiérrez, A. B. (2002). Problematización de la pobreza urbana tras las categorías de Pierre Bourdieu. *Cuadernos de Antropología Social*, 9-27. núm 15 Universidad de Buenos Aires, Argentina.
- Hastings, I. (2011). Análisis cualitativo de la vivienda popular en la ciudad de México. En J. Andrade Narváez, E. Carballo Cruz, & (coordinadores), *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI* (págs. 121-145). México, D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana.

- Hopenhayn, M. (2007). Cohesión social: una perspectiva en proceso de elaboración. En A. Sojo, & A. Uthoff, *Cohesión social en América Latina y el Caribe: una revisión perentoria de algunas de sus dimensiones* (pág. 245). Santiago de Chile: CEPAL.
- Iracheta Cenecorta, A. (2006). *Hacia una estrategia nacional integrada para un desarrollo*. Villa Hermosa, Tabasco.: Red Mexicana de Ciudades hacia la Sustentabilidad/ Colegio Mexiquense, A.C.
- Iracheta Cenecorta, A. (2008 ). *Estudios agrarios. Revista de la Procuraduría Agraria.*, 23-44. Núm 38.
- Jaramillo G., S. (2008). Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios 18-19*, 11-53.
- Jordán, Ricardo; Simioni, Daniela. (2003). *Guía de Gestión Urbana*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Jordán, Ricardo; Simioni, Daniela. (2003b). *Gestión Urbana para el Desarrollo Sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Lafoy, P. D. (2003). Nueva pobreza urbana vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001. Manuel Tironi. *Revista de Sociología*, 167-171, N° 17.
- Lara, F. L. (2011). Arqutetura Quae Sera Tamen. *Cuadernos PROARQ 17*, 9-21.
- Mollá Ruíz-Gómez, M. (2006). El crecimiento de los asentamientos irregulares en áreas protegidas. La delegación Tlalpan. *Investigaciones geográficas*, 89-109. Num 60. UNAM.
- Monreal, P. (1996). *Antropología y pobreza urbana*. Madrid: Los libros de la Catarata.
- Mosquera Noguera, R. A., & Ahumada Manjarres , A. P. (2005). Aspectos de los asentamientos irregulares en américa latina. *Revista de Arquitectura*, vol 7, 14-16.
- Muñoz Razo, C. (1998). *Cómo elaborar y asesorar una investigación de tesis*. Naulcalpan de Juárez, Edo. de México.: Prentice Hall Hispanoamericana.
- Murray R., S., & Larry J, S. (2009). *Estadística 4ta edición*. México, D.F.: Mc Graw-Hill.
- Orellana, A., Allard, P., Néspolo, R., & Mercado, j. (2012). Gestión urbana municipal a escala metropolitana: modelos en competencia. *Revista de Geografía Norte Grande*, 67-80.
- Ramírez, R. (2003). El paradigma cualitativo de la pobreza urbana. En M. Balbo, R. Balbo, D. Simioni, & (compiladores), *La ciudad inclusiva*. Santiago Chile.
- Roberts, B. (1980). *Ciudad de campesinos. La economía política de la urbanización en el tercer mundo*. México: Siglo veintiuno.



- Rodó, M. T. (2003). *Nueva pobreza urbana: vivienda, y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001*. Santiago: Universidad de Chile: RIL.
- Romero Navarrete, L., Hernández Rodríguez, M., & Acevedo Davila, J. (2005). Vivienda y autoconstrucción; Participación femenina en un proyecto asistido. *Frontera Norte*, 107-131, Vol. 17.
- Sagredo Cáceres, F., & Maximiliano Carbonetti, H. (2013). *Elementos clave y perspectivas prácticas en la gestión urbana*. Santiago de Chile: Division de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.
- Spicker, P. (1999). *Definitions of poverty: twelve clusters of meaning*. The international glossary of poverty.
- Téllez Vázquez, Y., López Ramírez, J., & Romo Viramontes, R. (2010). *Indice de Marginación Urbana 2010*. México, D.F.: Consejo Nacional de Población.
- THE WORLD BANK. (2002). *A Sourcerbook for Poverty Reduction Strategies. Vol 2: Macroeconomic and Sectoral Approaches*. Washington, DC.
- Tovar, A. T. (2008). Procesos Urbanos Informales. *Bitacora 13*, 7-10.
- Villarreal, D. R., & Castañeda, V. (1986). *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Monterrey*. México: Editorial claves latinoamericanas.
- Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas. Implicaciones para las políticas del hábitat. *Eure*, 27-47. Vol. XXXIV, N° 103.
- Ziccardi, A. (2008). Pobreza urbana y políticas de inclusión social en las comunidades complejas. *Bitacora 13*, 93-108.